RAAD VAN STATE
afdeling Wetgeving

advies 79.021/3
van 3 april 2026

over

een ontwerp 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’

‡LW-ADE[KEFFD-HJACBUQ‡

Op 9 maart 2026 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Vlaamse minister van Economie, Innovatie en Industrie, Buitenlandse Zaken, Digitalisering en Facilitair Management verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een ontwerp 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’.

Het ontwerp is door de derde kamer onderzocht op 24 maart 2026. De kamer was samengesteld uit Jeroen VAN NIEUWENHOVE, kamervoorzitter, Koen MUYLLE en Elly VAN DE VELDE, staatsraden, Jan VELAERS, assessor, en Annemie GOOSSENS, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Ronald VAN CROMBRUGGE, auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 3 april 2026.

*

‡LW-ADE[KEFFD-HJACBUQ‡

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN HET ONTWERP

2. Het om advies voorgelegde ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering strekt ertoe om, na de vermelding van een aantal definities (artikelen 1 en 2, eerste lid, van het ontwerp), te bepalen dat het Vlaams Datanutsbedrijf[1] het product maatregelenregister aanbiedt via het Vastgoedinformatieplatform[2] voor de overdracht in het kader van de informatieplichten vervat in artikel 83, §§ 4 en 5, van het Kaderdecreet van 14 juli 2023 'over de handhaving van Vlaamse regelgeving' (aan te halen als "Kaderdecreet Vlaamse Handhaving").[3]

Het Vlaams Datanutsbedrijf legt in overleg met het Agentschap Justitie en Handhaving (hierna: het agentschap) de beoogde informatie over het product vast in de productcatalogus, vermeld in artikel 7 van het voormelde decreet van 22 december 2023 (artikel 2 van het ontwerp).

Voorts wordt bepaald dat bij raadplegingen als vermeld in artikel 83, §§ 4 en 5, van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving, het agentschap, als aanleverende entiteit als vermeld in artikel 10, eerste lid, van het decreet van 22 december 2023, de desbetreffende gegevens ontsluit via het Vastgoedinformatieplatform[4] (artikel 3).

Daarnaast worden het bedrag en de wijze van indexering vastgesteld van zowel de platformretributie vervat in artikel 19 van het decreet van 22 december 2023 (artikel 4), als de bronretributie vervat in artikel 83, § 6, tweede lid, van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving (artikel 5).

Vervolgens wordt de platformretributie voor het product vastgoedinlichtingen, zoals vastgesteld bij artikel 2, eerste lid, 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', verlaagd van 36,50 euro naar 21,60 euro (artikel 6).

---

[1] Luidens artikel 2, 23°, van het decreet van 22 december 2023 'over het Vastgoedinformatieplatform' moet hieronder worden verstaan "het agentschap, vermeld in artikel 3 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]".

[2] Zijnde "een elektronisch informatiesysteem om vastgoedinformatie te ontsluiten, samen te voegen en ter beschikking te stellen" (artikel 2, 20°, van het decreet van 22 december 2023).

[3] Artikel 1 van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving.

[4] Conform de voorwaarden vermeld in artikel 83, §§ 4 en 5, van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving.

‡LW-ADE[KEFFD-HJACBUQ‡

Luidens artikel 7 treedt het te nemen besluit in werking op 1 mei 2026, met uitzondering van artikel 5 ervan, dat in werking treedt op 1 juli 2026.

RECHTSGROND

3. Luidens de rubriek ‘Rechtsgronden’ in de aanhef wordt voor het ontwerp rechtsgrond gezocht in de artikelen 82 en 83, §§ 4, 5 en § 6, tweede lid, van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving en in de artikelen 4, eerste lid, 3°, en tweede lid, 5, tweede lid, 7, tweede lid, en 19, derde lid, van het decreet van 22 december 2023.

De gemachtigde heeft de volgende rechtsgrondentabel bezorgd:

Art.	Inhoud artikel	Rechtsgrond
1	Definities	Omwille van de leesbaarheid, louter verduidelijking/overname van de definities uit het decreet van 22 december 2023 over het Vastgoedinformatieplatform en omschrijving van het Agentschap Justitie en Handhaving conform het betreffende oprichtingsbesluit
2	Omschrijving van het product maatregelenregister voor overdracht	artikel 4, tweede lid, van het decreet van 22 december 2023 over het Vastgoedinformatieplatform, gelezen in samenhang met de taak van het Vlaams Datanutsbedrijf, vermeld in artikel 4, eerste lid, 3°, van hetzelfde decreet.
3	Aanlevering van de gegevens van het product maatregelenregister voor overdracht door het Agentschap Justitie en Handhaving	artikel 7, tweede lid, van het decreet van 22 december 2023 over het Vastgoedinformatieplatform, gelezen in samenhang met artikel 5, tweede lid, van hetzelfde decreet en gelezen in samenhang met artikel 82 en 83, §4 en §5, van het Kaderdecreet van 14 juli 2023 over de handhaving van Vlaamse regelgeving
4	Regeling van de platformretributie voor het product maatregelenregister	artikel 7, tweede lid, van het decreet van 22 december 2023 over het Vastgoedinformatieplatform, evenals artikel 19, derde lid, van hetzelfde decreet, gelezen in samenhang met artikel 19, eerste lid, van hetzelfde decreet
5	Regeling van de bronretributie	artikel 83, §6, tweede lid, van het Kaderdecreet van 14 juli 2023 over de handhaving van Vlaamse regelgeving (ingevoegd ingevolge artikel 71 van het programmadecreet van 19 december 2025 bij de begroting 2026)

‡LW-ADE[KEFFD-HJACBUQ‡

6	Verlaging van de platformretributie voor het product vastgoedinlichtingen	Artikel 23, §1, tweede lid, van het decreet van 22 december 2023 over het Vastgoedinformatieplatform
7	Inwerkingtreding	-
8	Uitvoeringsbepaling	-

Met de aangevoerde rechtsgronden kan worden ingestemd, onder voorbehoud van wat volgt.

4.1. Voor artikel 2 van het ontwerp wordt onder meer rechtsgrond gezocht in artikel 4, eerste lid, 3°, van het decreet van 22 december 2023. Die bepaling bevat evenwel geen delegatie aan de Vlaamse Regering, en kan bijgevolg geen rechtsgrond bieden voor het ontwerp. Artikel 2 van het ontwerp vindt voldoende rechtsgrond in het eveneens in de rechtsgrondentabel vermelde artikel 4, tweede lid, van het decreet van 22 december 2023.

4.2. Voor artikel 3 van het ontwerp wordt rechtsgrond gezocht in artikel 7, tweede lid, van het decreet van 22 december 2023, gelezen in samenhang met artikel 5, tweede lid, van hetzelfde decreet, en met de artikelen 82 en 83, §§ 4 en 5, van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving.

4.2.1. Aangezien artikel 83, §§ 4, en 5, van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving geen delegatie bevat aan de Vlaamse Regering, kan die bepaling geen rechtsgrond bieden voor het ontwerp.

4.2.2. Luidens artikel 7, tweede lid, van het decreet van 22 december 2023 kan de Vlaamse Regering per product bepalen wanneer de aanleverende entiteiten, vermeld in artikel 10, eerste lid, van dat decreet, verplicht zijn om het Vastgoedinformatieplatform te gebruiken om vastgoedinformatie te ontsluiten. Luidens diezelfde bepaling stelt in dat geval de Vlaamse Regering het bedrag vast van de platformretributie, vermeld in artikel 19 van dat decreet.

Aldus biedt artikel 7, tweede lid, van het decreet van 22 december 2023 afdoende rechtsgrond voor artikel 3 van het ontwerp. Bijgevolg moet geen rechtsgrond worden gezocht in artikel 5, tweede lid, van dat decreet noch in artikel 82 van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving.

4.2.3. Weliswaar heeft de Raad van State, afdeling Wetgeving, ten aanzien van wat artikel 7, tweede lid, van het decreet van 22 december 2033 is geworden, het volgende opgemerkt:

> “8.1.4. Als de platformretributie effectief als een retributie, en niet als een belasting, moet worden beschouwd, moeten om te voldoen aan het in artikel 173 van de Grondwet vervatte legaliteitsbeginsel betreffende retributies in de tekst van het voorontwerp zelf de gevallen worden bepaald waarin de heffing verschuldigd is en de heffingsplichtigen worden aangewezen. Het bepalen van het bedrag van de retributies kan aan de Vlaamse Regering worden gedelegeerd.
>
> In zoverre de platformretributie (slechts) verschuldigd is in de gevallen waarbij de Vlaamse Regering het gebruik van het VIP verplicht maakt, zou het dus ook de Vlaamse Regering zijn die de gevallen bepaalt waarin de heffing verschuldigd is. Dat is niet

‡LW-ADE[KEFFD-HJACBUQ‡

verenigbaar met het legaliteitsbeginsel. In de memorie van toelichting wordt weliswaar uiteengezet dat de decreetgever wel degelijk de gevallen heeft aangewezen die tot het heffen van de retributie aanleiding kunnen geven, namelijk "door uitdrukkelijk te bepalen dat de platformretributie verschuldigd is telkens wanneer een aanvraag in het Vastgoedinformatieplatform wordt gedaan". Die uitleg strookt echter niet met de definitie van 'platformretributie' in artikel 2, 15°, van het voorontwerp, waar wordt bepaald dat ze slechts wordt geïnd bij verplicht gebruik van het VIP, samen gelezen met de machtiging aan de Vlaamse Regering in artikel 7, tweede lid, om per product te bepalen wanneer de aanleverende entiteiten, vermeld in artikel 10, eerste lid, verplicht zijn om het VIP te gebruiken om vastgoedinformatie te ontsluiten. Bovendien zou de machtiging aan de Vlaamse Regering in artikel 19, tweede lid, zich in elk geval niet kunnen uitstrekken tot het bepalen van vrijstellingen.

De gevallen waarin de heffing verschuldigd is en de eventuele vrijstellingen moeten in het voorontwerp zelf worden bepaald".[5]

In dit geval kan evenwel worden opgemerkt dat luidens artikel 74 van het voorontwerp van decreet van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest 'tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de tweede algemene implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023', waarover de Raad van State op 18 maart 2026 advies 78.936/3 verleende, in artikel 83, § 6, van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving een lid wordt ingevoegd tussen het huidige eerste en tweede lid, dat luidt als volgt:

"De toegang voor notarissen en vastgoedmakelaars, vermeld in paragraaf 4 en 5, wordt verzekerd via het Vastgoedinformatieplatform, vermeld in artikel 2, 20° van het decreet van 22 december 2023 over het Vastgoedinformatieplatform."

Aldus wordt decretaal verankerd dat notarissen en vastgoedmakelaars het maatregelenregister consulteren via het Vastgoedinformatieplatform, als gevolg waarvan een platformretributie verschuldigd zal zijn.

In zoverre die bepaling wordt aangenomen zoals ze aan de Raad van State werd voorgelegd, wordt het in advies 74.200/3 uiteengezette grondwettigheidsbezwaar wat de in artikel 7, tweede lid, van het decreet van 22 december 2023 vervatte delegatie betreft, verholpen vermits de decreetgever zelf het gebruik van het Vastgoedinformatieplatform verplicht maakt om het maatregelenregister te consulteren.[6]

Evenwel moet de inwerkingtreding van artikel 3 van het te nemen besluit, die thans is bepaald op 1 mei 2026, gelet op wat hiervoor is opgemerkt, worden afgestemd op de inwerkingtreding van de voormelde bepaling waarover de Raad van State advies 78.936/3 heeft gegeven, zijnde op 8 september 2026.

[5] Adv.RvS, 74.200/3 van 9 november 2023 over een voorontwerp dat heeft geleid tot het decreet van 22 december 2023*, Parl.St.* Vl.Parl. 2023-24, nr. 1887/1, 228-229.

[6] Zie adv.RvS, 74.200/3, aangehaald, *Parl.St.* Vl.Parl. 2023-24, nr. 1887/1, 228, opmerking 8.1.4 en adv.RvS 78.299/1-3-16 van 13 oktober 2025 over een voorontwerp dat heeft geleid tot het Vlaamse programmadecreet 'bij de begroting 2026', *Parl.St.* Vl.Parl. 2025-26, nr. 544/1, 231, opmerking bij artikel 75.

‡LW-ADE[KEFFD-HJACBUQ‡

VORMVEREISTEN

5. Blijkens de nota van de Vlaamse Regering is het advies van de Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens gelijktijdig aangevraagd met het advies van de Raad van State, afdeling Wetgeving.

Zelfs al kan het nog niet vervuld zijn van vormvereisten, sinds de wijziging van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, bij de wet van 2 april 2003 'tot wijziging van sommige aspecten van de wetgeving met betrekking tot de inrichting en de werkwijze van de afdeling wetgeving van de Raad van State', niet meer leiden tot de niet-ontvankelijkheid van de adviesaanvraag, dient erop te worden gewezen dat het beginsel blijft dat de afdeling Wetgeving pas om advies kan worden gevraagd dan nadat het betrokken ontwerp alle achtereenvolgende stadia van de administratieve voorbereiding heeft doorlopen en het tot het vaststellen van het ontwerp bevoegde orgaan de mogelijkheid heeft gehad het ontwerp eventueel aan te passen in het licht van de vervulde vormvereisten. Aldus wordt vermeden dat de Raad van State advies zou uitbrengen over een niet-definitieve ontwerptekst en wordt gewaarborgd dat het advies kan worden uitgebracht met volledige kennis van de ter zake relevante elementen.[7]

Indien de aan de Raad van State voorgelegde tekst ten gevolge van het vervullen van de voornoemde vormvereiste nog wijzigingen zou ondergaan, moeten de gewijzigde of toegevoegde bepalingen, ter inachtneming van het voorschrift van artikel 3, § 1, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, aan de afdeling Wetgeving worden voorgelegd.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Aanhef

6. De rubriek 'Rechtsgronden' van de aanhef van het ontwerp moet worden aangepast aan hetgeen hiervoor over de rechtsgrond is opgemerkt.

Artikel 1

7. Artikel 1 van het ontwerp bevat een aantal definities. De definities opgenomen in artikel 1, 3° en 4°, zijn evenwel reeds opgenomen in artikel 2, 20° respectievelijk 13°, van het decreet van 22 december 2023.

[7] Adv.RvS 41.417/AV tot 41.420/AV van 6 oktober 2006 over onder andere een voorontwerp dat heeft geleid tot de wet van 10 mei 2007 'tot wijziging van de wet van 30 juli 1981 tot bestraffing van bepaalde door racisme en xenophobie ingegeven daden' *Parl.St.* Kamer 2006-07, nr. 51-2720/1, 130-131, opmerking 5.

‡LW-ADE[KEFFD-HJACBUQ‡

Het valt af te raden om woorden die reeds in een hogere regeling zijn gedefinieerd nogmaals te definiëren in een uitvoeringsbesluit, zodat de definities in artikel 1, 3° en 4°, van het ontwerp beter worden weggelaten.[8]

Dezelfde opmerking geldt voor artikel 2, eerste lid, van het ontwerp, wat de definitie van het Vlaams Datanutsbedrijf betreft.

DE GRIFFIER DE VOORZITTER

Annemie GOOSSENS Jeroen VAN NIEUWENHOVE

[8] Omzendbrief Wetgevingstechniek van de Vlaamse Regering VR 2019/4 van 25 oktober 2019, aanwijzing 152 (https://www.vlaanderen.be/intern/beleid-en-regelgeving/regelgeving/legistieke-en-taalkundige-aanwijzingen/dispositief/soorten-bepalingen/definities).

‡LW-ADE[KEFFD-HJACBUQ‡