

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: - 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
- Definitieve 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 ontwerp 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 ontwerp 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 ontwerp 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.

1 **SITUERING**

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Dit dossier heeft betrekking op de beleidsvelden 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 ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd aangepast aan het wetgevingstechnisch en taalkundig advies nr. 2025/544 van 13 januari 2026.

De Vlaamse Regering verleende haar eerste principiële goedkeuring op 6 maart 2026 (VR 2026 0603 DOC.0191/1) met oog op het inwinnen van het advies van de Vlaamse toezichtcommissie en van de Raad van State.

De Vlaamse toezichtcommissie bezorgde op 22 april 2026 haar advies VTC nr. 2026/033 van 31 maart 2026.

Het advies geeft geen aanleiding tot een wijziging van het voorliggend ontwerp van besluit aangezien de VTC geen concrete opmerkingen over het ontwerp van besluit formuleert. Op een aantal bezorgdheden van de VTC kan het volgende worden gerepliceerd. Deze replieken vergen geen aanpassingen van het voorliggende ontwerp van besluit.

- In randnummer 34 e.v. van het advies merkt de VTC op dat het maatregelenregister mogelijk persoonsgegevens bevat met betrekking tot strafrechtelijke veroordelingen en strafbare feiten, of daarmee verband houdende veiligheidsmaatregelen. Ze herinnert er daarbij aan dat de verwerking van dergelijke gegevens conform artikel 10 van de algemene verordening gegevensbescherming slechts toelaatbaar is indien de verwerking is toegestaan bij Unierechtelijke of lidstaatrechtelijke bepalingen die passende waarborgen voor de rechten en vrijheden van de betrokkenen bieden. In dit verband kan verwezen worden naar het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, artikel 83, §6, tweede lid, dat een expliciete juridische basis voorziet voor de voorziene gegevensverwerking. Het feit dat deze gegevens nu ontsloten worden via het Vastgoedinformatieplatform, conform het decreet van 22 december 2023 over het Vastgoedinformatieplatform, doet hieraan geen afbreuk.

Het zijn ook enkel de notarissen die zicht krijgen op de inhoud van bepaalde stukken, de vastgoedmakelaars zien enkel een oplijsting van stukken en niet de inhoud ervan.

- De VTC uit in het algemeen de bezorgdheid dat de voorziene gegevensverwerking via het Vastgoedinformatieplatform een commerciële ondertoon draagt, wat zou leiden tot commercialisering van (gevoelige) overheidsinformatie. De VTC wijst daarbij ook op de 'problematische' presentatie van deze informatie-uitwisseling als 'product'. In dat verband moet erop gewezen worden dat er op geen enkele manier sprake is van een commercialisering van persoonsgegevens. De voorziene gegevensuitwisseling is het gevolg van een decretaal opgelegde informatieverplichting bij de overdracht van onroerende goederen of zakelijke rechten. De betrokken spelers handelen daarbij zuiver in uitvoering van een wettelijke verplichting en krijgen geen eigendom of controle over de opgevraagde informatie (artikel 83, paragraaf 6 en artikel 103 van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving voorziet daarbij expliciet dat de geraadpleegde gegevens niet voor andere doeleinden mogen gebruikt worden, en dat de raadplegers verplicht zijn tot geheimhouding). Van een aankoop van data is dan ook geen sprake. Het begrip 'product' is dan ook eenvoudigweg de decretaal bepaalde definitie voor een welbepaalde combinatie van vastgoedinformatie over een perceel (zie artikel 2, 17°, van het decreet over het Vastgoedinformatieplatform). Ook het feit dat er bij het opvragen van de data een retributie betaald moet worden, doet hieraan geen afbreuk. Het gaat immers zuiver over een vergoeding voor het gebruik van het platform, en niet over een prijs voor het verkrijgen van (de eigendom van) de gegevens. Er speelt bijgevolg, in tegenstelling tot wat de VTC stelt, geen risico op commercialisering van de persoonsgegevens. Dit is, zowel decretaal als contractueel, uitgesloten.

Daarbij komt nog dat een deel van de informatie die opgevraagd wordt via het maatregelenregister, momenteel nog moet opgevraagd worden via het kantoor rechtszekerheid. Voor die informatie die zich momenteel bevindt bij het kantoor rechtszekerheid moet ook een kost betaald worden om een afschrift te bekomen. Deze kost is afhankelijk van het soort afschrift dat er opgevraagd wordt (de kosten lopen uiteen van enkele tientallen tot enkele honderden euro's). Overigens is één van de doelstellingen van het maatregelenregister om de publiciteitsverplichting (bijvoorbeeld met betrekking tot het overschrijven van vonnissen) bij het kantoor rechtszekerheid te vervangen. Het maatregelenregister zal deze stukken dan ontsluiten, waarbij er dan uiteraard geen kosten meer verbonden zijn om deze stukken te registreren, zoals nu wel het geval bij de overschrijving op het kantoor rechtszekerheid.

- In randnummer 45 en 46 herinnert de VTC aan het recht van de betrokkene op een gratis kopie van de informatie die op hem betrekking heeft, zoals vervat in artikel 12 van de algemene verordening gegevensbescherming. Ze stelt daarbij bovendien dat het ook gaat over informatie over een potentieel toekomstig onroerend goed van de toekomstige eigenaar, en dus ook diens persoonsgegevens. Vooreerst moet opgemerkt worden dat voorliggend ontwerp van besluit op geen enkele manier afbreuk doet aan de rechten van betrokkenen.

Daarbij kan er echter niet akkoord gegaan worden met de stelling dat ook de gegevens over een louter potentieel toekomstig onroerend goed reeds als persoonsgegevens van een potentiële toekomstige eigenaar beschouwd kunnen worden, aangezien die informatie op dat moment nog geen betrekking heeft op deze persoon.

- De VTC herhaalt haar eerdere bezorgdheid dat er onvoldoende controlemaatregelen zijn om te verzekeren dat de gegevens op een veilige manier worden verwerkt, waardoor het principe van gegevensbescherming door ontwerp in het gedrang zou komen. Ze wijst daarbij expliciet naar het ontbreken van een mandaatsysteem, het gebrek aan een tool voor de burger om inzicht te krijgen in de informatiestromen, en onvoldoende garanties voor ex-post controles. Vooreerst, zoals hierboven reeds aangehaald, zijn er voldoende decretale en contractuele waarborgen die een correct gebruik van de gegevens garanderen. In de verwerkersovereenkomst tussen AJH en Athumi staan de verschillende waarborgen die geboden worden uitgeschreven, en dit zowel op technisch als juridisch vlak. Ook heeft Athumi met de gebruikers van het VIP protocolakkoorden afgesloten, waarin bijvoorbeeld duidelijk opgesomd staat hoe de gegevens gebruikt mogen worden, wat de bewaartermijnen zijn en wie de gegevens mag inkijken. Persoonsgegevens (waartoe enkel notarissen trouwens toegang hebben), mogen niet openbaar gemaakt worden in de publiciteit die gevoerd moet worden in het kader van bijvoorbeeld de verkoop van een onroerend goed. Er kan worden onderzocht in welke mate eventuele steekproeven dienstig kunnen zijn om te controleren of er geen persoonsgegevens vrijgegeven worden in het kader van deze publiciteitsverplichting. Elke inbreuk kan worden bestraft met een gevangenisstraf van een jaar tot drie jaar en een geldboete van 100 euro tot 1000 euro of met een van die straffen alleen.

Daarbij wordt nauw samengewerkt met de betrokken beroepsfederaties om de naleving ervan grondig te controleren. Bovendien is er weldegelijk sprake van een tool die toelaat voor de burger om inzicht te krijgen in de informatiestromen. Zo werd er een koppeling gemaakt tussen het VIP en de woningpas/gebouwenpas. Wanneer professionele partijen de vastgoedinlichtingen of het bodemattest via VIP voor een bepaald perceel opvragen en ontvangen, ontvangt de eigenaar van dit perceel via zijn woningpas/gebouwenpas de volgende informatie: het dossier, de status van het dossier, het moment van opvragen, en de geldigheidsduur. Deze gegevens staan één jaar ter beschikking van de burger. Daarnaast kan het Vlaams Datanutsbedrijf de toegang van een professionele aanvrager schorsen na een onderzoek dat uitwijst dat de toegang niet langer in overeenstemming is met de bepalingen van het decreet van 22 december 2023 of andere toepasselijke wetgeving.

Voorts worden alle raadplegingen van zowel het maatregelenregister als het VIP gelogd en is er een actieve monitoring met het oog op het detecteren van misbruik.

Ook in de gegevenseffectenbeoordeling zullen de potentiële risico's en de mitigerende maatregelen worden uitgeschreven.

- Tot slot wijst de VTC op het feit dat de verwerking al gestart is op 1 april 2026, waarbij het Vlaams Datanutsbedrijf deze verwerking is gestart op basis van een verwerkersrelatie met het Agentschap Justitie en Handhaving. Ze stelt zich in dat verband ernstige vragen bij het feit dat een kwalificatie als verwerker lijkt te worden gekozen als tijdelijk 'brugje' om het ontbreken van een wettelijke basis voor gegevensuitwisseling te compenseren. Deze tijdelijke oplossing, met het Vlaams Datanutsbedrijf als verwerker, is het praktische gevolg van het feit dat ingevolge artikel 3 van het besluit van 17 november 2023 van de Vlaamse Regering over de digitalisering van de handhaving van diverse Vlaamse regelgeving vanaf 1 april 2026 makelaars en notarissen verplicht zijn om de informatie uit het maatregelenregister te raadplegen. Om te waarborgen dat deze actoren hun wettelijke informatieverplichting konden naleven, diende het Agentschap Justitie en Handhaving tijdig een toegangskanaal tot de betrokken gegevens te voorzien. Hoewel de toegang tot het maatregelenregister in die fase

nog niet als afzonderlijk product in het VIP was opgenomen, heeft het Agentschap Justitie en Handhaving ervoor gekozen om hiervoor gebruik te maken van het VIP-platform voor de ontsluiting van deze informatie. In deze tussenperiode trad het Vlaams Datanutsbedrijf noodzakelijkerwijs op als verwerker: het beschikte immers niet over een eigen rechtsgrond om (mede) het doel en de middelen van de verwerking vast te stellen. De kwalificatie als verwerker vloeit aldus voort uit de feitelijke en juridische verhouding tussen de betrokken partijen gedurende deze overgangsfase.

De Raad van State heeft op 3 april 2026 zijn advies 79.021/3 gegeven.

In zijn advies stelt de Raad van State dat artikel 3 van het ontwerp van besluit haar rechtsgrond vindt in artikel 7, tweede lid, van het decreet van 22 december 2023 over het Vastgoedinformatieplatform. Dit artikel bepaalt dat de Vlaamse Regering per product kan 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. De Raad van State merkt daarbij evenwel op dat ze in een eerder advies (advies 74.200/3 van 9 november 2023) reeds heeft geoordeeld dat deze delegatie ongrondwettig zou zijn, aangezien zij tot gevolg zou hebben dat de Vlaamse Regering de gevallen bepaalt waarin de aanvrager een platformretributie verschuldigd is, gelet op het feit dat het voormelde decreet bepaalt dat zo'n platformretributie verschuldigd is zodra het gebruik van het Vastgoedinformatieplatform verplicht is.

Gelet op het bovenstaande is de Raad van State van oordeel dat artikel 3 van het ontwerp van besluit slechts in werking kan treden op het moment dat er een decretale verplichting bestaat die notarissen en vastgoedmakelaars verplicht het maatregelenregister te consulteren via het Vastgoedinformatieplatform, als gevolg waarvan een platformretributie verschuldigd zou zijn.

Zoals echter aangehaald in de memorie van toelichting bij het decreet van 22 december 2023 over het Vastgoedinformatieplatform, moet worden benadrukt dat er een onderscheid moet worden gemaakt tussen de bevoegdheid om de gevallen te bepalen die tot de retributie aanleiding geven, enerzijds, en de bevoegdheid om het verplicht gebruik van het VIP te regelen, anderzijds. De Vlaamse Regering heeft enkel delegatie om de gevallen te bepalen wanneer het gebruik van het VIP verplicht is. Op dat vlak geldt ook geen versterkt wettigheidsbeginsel. De Vlaamse Regering heeft in de ontworpen regeling echter geen delegatie om de gevallen te bepalen waarin de retributie verschuldigd is. In de ontworpen regeling bepaalt enkel de decreetgever die gevallen. Inderdaad, het is op decretaal niveau dat wordt bepaald wanneer de retributie verschuldigd is, nl. in alle gevallen waarin de Vlaamse Regering het gebruik van het VIP verplicht heeft gesteld. De Vlaamse Regering kan hoogstens de gevallen bepalen waarin het gebruik van het VIP verplicht is. De Vlaamse Regering heeft op die manier echter niet de bevoegdheid gekregen om zelf te bepalen wanneer de platformretributie verschuldigd is (bv. in nog een ander geval dan het geval waarin ze het gebruik van het VIP verplicht heeft gesteld). In het licht van het voorgaande is het niet nodig om de inwerkingtreding van artikel 3 van het ontwerp van besluit uit te stellen.

In navolging van het advies van de Raad van State werden verder de aanhef aangepast en de definities vermeld in artikel 1, 3° en 4°, en artikel 2, eerste lid, geschrapt.

Tot slot is in artikel 4 een technische correctie ingevoerd, nl. naar analogie met de andere producten van het VIP wordt er ook hier een plafonnering van de platformretributies ingebouwd: als een aanvrager in dezelfde aanvraag en in het kader van dezelfde overdracht voor meer dan tien percelen het product maatregelenregister voor overdracht aanvraagt, bedraagt de platformretributie vanaf het elfde perceel nul euro per bijkomend perceel.

2 INHOUD

C. ALGEMENE TOELICHTING

Dit ontwerp 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.

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.

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.

Net zoals bij andere producten van het VIP wordt er ook hier een plafonnering van de platformretributies ingebouwd. Als een aanvrager in dezelfde aanvraag en in het kader van dezelfde overdracht voor meer dan tien percelen het product maatregelenregister voor overdracht aanvraagt, bedraagt de platformretributie vanaf het elfde perceel nul euro per bijkomend perceel.

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 product 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 ontwerp van besluit heeft geen bijkomende gevolgen voor de begroting van de Vlaamse Gemeenschap.

De platformretributie die het Vlaams Datanutsbedrijf int voor de werking van het Vastgoedinformatieplatform zal vanaf 1 mei 2025 dalen met 16,85 euro. Omwille van het wegvallen van de tijdelijke kostencomponent, bedoeld voor de terugbetaling van de prefinanciering, zal de retributie voor het product vastgoedinlichtingen aldus verlaagd worden naar 21,60 euro exclusief BTW.

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.

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 2 maart 2026.

F. ESR-TOETS

Dit onderdeel is niet van toepassing.

G. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

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

4 VERDER TRAJECT

Na deze goedkeuring zal het besluit van de Vlaamse Regering worden gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

5 VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar goedkeuring te geven aan het bijgaande 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;
- 2° de Vlaamse minister van Economie, Innovatie en Industrie, Buitenlandse Zaken, Digitalisering en Facilitair Management te gelasten het voormelde besluit van de Vlaamse Regering in extenso te laten publiceren in het Belgisch Staatsblad.

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