

UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN VAN DE GEMEENTERAAD

Gemeentebestuur **8840 STADEN**

ZITTING VAN 25 januari 2024

Aanwezig:

Heidi Ballyn, voorzitter

Francesco Vanderjeugd, burgemeester

Geert Moerkerke, Gwendolyn Vandermeersch, Chris Verhaeghe, Martine Zoete, Joeri Deprez, schepenen

Ludwig Willaert, Marc Van Ysacker, Sarah Van Walleghem, Nathalie Depuydt, Patrick Lesage, Francky Deprez, Esther Demeulenaere, Karien Louagie, Tom Lemahieu, Miet Vandenbulcke, Bonny Vergauwe, Bart Coopman, Jan Depla, Rik Gevaert, gemeenteraadsleden

Tine Dochy, algemeen directeur

GOEDKEUREN INGEBRUIKNAME VASTGOEDINFORMATIEPLATFORM EN AANPASSING RETRIBUTIEREGLEMENT VASTGOEDINFORMATIE

De raad,

Aanleiding en voorgeschiedenis:

Bij vastgoedtransacties, zoals bijvoorbeeld verkoop - erfpacht - verhuur, dienen aanvragers inlichtingen op te vragen over het onroerend goed bij de gemeente. Deze inlichtingen hebben betrekking op stedenbouwkundige gegevens (vergunningstoestand, de bestemming,...) en administratieve gegevens die relevant zijn voor het onroerend goed (erfdienstbaarheden, leegstand, recht van voorkoop,...).

Door Vlaanderen is er een digitaal Vastgoedinformatieplatform (VIP) ontwikkeld voor de uitwisseling van de vastgoedinformatie tussen gemeenten en notarissen/vastgoedmakelaars. Staden is aangesloten op het VIP van Vlaanderen sinds februari 2023 (goedgekeurd in gemeenteraad van 22 december 2022).

Vanaf 1 januari 2024 trad het nieuwe VIP-decreet in werking. Met dit decreet verlopen nu alle aanvragen 'Vastgoedinlichtingen voor overdracht' verplicht via het platform; ook burgers en andere aanvragers (voornamelijk overheden) mogen aanvragen doen (voor hen vanaf 1 februari 2024). Het Vastgoedinformatieplatform mag vanaf dan ook de gemeentelijke retributies innen en doorstorten. Vanaf 2024 staat Vlaanderen dus in voor de facturatie en inning van de retributie.

Naar aanleiding van de inwerkingtreding van het VIP-decreet dient het retributiereglement vastgoedinformatie te worden aangepast (verwijzing VIP-decreet; vermelding vrijgestelde organisaties,...). Vanaf de decreetfase zullen Athumi en Staden gezamenlijke verwerkingsverantwoordelijken zijn. AVG-wetgeving verplicht dat er een overeenkomst is tussen de gezamenlijke verwerkingsverantwoordelijken. Daarnaast zal Athumi instaan voor het innen van de gemeentelijke retributies wat eveneens een verwerkersovereenkomst vereist. Dit wordt in één document; de toetredingsovereenkomst gegoten (ter vervanging van de eerder goedgekeurde verwerkingsovereenkomst uit de gemeenteraad van 7 februari 2023).

Met het nieuwe VIP-decreet blijkt dat de platformretributie of platformvergoeding bovenop de gemeentelijke bronretributie komt en niet wordt afgehouden van de gemeentelijke retributie zoals eerst door Vlaanderen meegegeven. Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om de gemeentelijke bronretributie aan te passen naar 80,00 euro per perceel voor alle aanvragen met ingang vanaf 1 februari 2024. De opgenomen retributie voor het afleveren van vastgoedinformatie die nog van toepassing was voor burgers en andere aanvragers, onder artikel 6 nummer 10 uit het retributiereglement inzake administratieve procedures en de afgifte van administratieve stukken sector Wonen & Omgeving van 22 december 2022, zal worden geschrapt voor alle aanvragen ingediend vanaf 1 februari 2024 in een aparte beslissing. Deze wordt vanaf dan opgenomen in het retributiereglement vastgoedinformatie.

Er wordt aan de gemeenteraad een formele goedkeuring gevraagd voor de vernieuwing/aanpassing van het retributiereglement vastgoedinformatie. Alsook de goedkeuring voor de toetredingsovereenkomst. Daarnaast wordt voorgesteld om de hoogte van de retributie aan te passen naar 80,00 euro per perceel voor alle aanvragen vanaf 1 februari 2024.

Bevoegdheid en juridische grond:

- Artikel 173 van de Grondwet.
- Artikel 40, §3, van het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.
- Artikel 21, eerste lid, van het Decreet van 22 december 2023 over het Vastgoedinformatieplatform.
- Artikelen 5.2.1, 5.2.5, 5.2.6 en 5.2.7 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009.
- Advies van college van burgemeester en schepenen van 11 januari 2024 omtrent het goedkeuren van de wijzigingen aan het retributiereglement vastgoedinformatie.

Feiten, context en argumentatie:

De gemeente acht het noodzakelijk, gelet op de financiële toestand van de gemeente, om het budget in evenwicht te houden.

Aanvragers wensen informatie over onroerende goederen van verschillende overheidsinstanties, waaronder gemeenten, centraal en gebundeld te ontvangen. De gemeente vindt het belangrijk dat potentiële kopers met kennis van zaken een beslissing kunnen nemen over een onroerend goed. Gemeenten zijn op zoek zijn naar mogelijkheden om informatie over onroerende goederen efficiënter en veiliger te delen.

Het Vastgoedinformatieplatform is een elektronisch informatiesysteem om vastgoedinformatie te ontsluiten, samen te voegen en ter beschikking te stellen en uit te wisselen tussen aanleverende entiteiten en aanvragers. Het Vastgoedinformatieplatform wordt beheerd door het Vlaams Datanutsbedrijf (ook "Athumi" genoemd) zoals geregeld in het Decreet van 22 december 2023 over het Vastgoedinformatieplatform.

De gemeente kan via het Vastgoedinformatieplatform de door aanvragers aangevraagde vastgoedinformatie verzamelen in een product en dit product met vastgoedinformatie ontsluiten.

Het verzamelen en ontsluiten, via het Vastgoedinformatieplatform, van vastgoedinformatie en het samenvoegen van deze vastgoedinformatie in een product, op verzoek van aanvragers brengt voor de gemeente een administratieve last en bijhorende kost met zich mee.

De gemeente Staden wenst de kost voor het ontsluiten, samenvoegen en ter beschikking stellen van vastgoedinformatie via producten op de aanvrager ervan te verhalen.

Financiële gevolgen:

De gemeentelijke retributie werd vastgesteld op 100,00 euro per perceel. Daarnaast zijn er nog de kosten voor de platformretributie of platformvergoeding zoals vastgelegd in het VIP-decreet.

In tegenstelling tot wat eerder meegegeven door Vlaanderen zullen deze kosten (initieel ingeschat op 20,00 euro per dossier) vanaf 2024 niet worden ingehouden van de gemeentelijke retributie, maar komt er ongeveer 35,00 euro/dossier (exclusief btw) bovenop voor de aanvrager.

(In het VIP decreet wordt de platformretributie vastgelegd op maximaal 36,50 euro per perceel exclusief btw (met jaarlijkse indexatie). Deze retributie is opgebouwd uit een vaste component van 15,50 euro en een tijdelijke component van 21,00 euro. Deze tijdelijke component dekt de investeringskost om het VIP platform te bouwen. Deze valt weg van zodra de investeringskost is terugbetaald (inschatting 3 à 4 jaar).)

Gezien de hoog oplopende kosten voor de aanvrager en gezien de omliggende gemeentes, in tegenstelling tot wat eerder gedacht, geen prijsstijging hebben doorgevoerd, wordt voorgesteld om de gemeentelijke retributie vastgoedinfo aan te passen naar 80,00 euro per perceel met ingang vanaf 1 februari.

Het terugbrengen naar 80,00 euro per dossier heeft geen financiële impact op de begroting. In de begroting werd reeds rekening gehouden met 80,00 euro per dossier.

Verwijzingsdocumenten:

- Bijlage 1: toetredingsovereenkomst VIP.
- Bijlage 2: wijzigingen aan toetredingsovereenkomst.
- Bijlage 3: overzicht retributie voor vastgoedinformatie bij andere gemeenten.

Beraadslagingen:

Burgemeester Francesco Vanderjeugd licht dit agendapunt en het hierop volgende agendapunt gezamenlijk toe. De stemming zal wel apart moeten gebeuren.

Raadslid Bart Coopman stelt volgende vraag: die 80,00 euro wordt nu gevraagd per perceel en niet meer per dossier, is dit een bewuste keuze?

De burgemeester duidt dat het gaat om een keuze gelet op de werklast van zo'n dossier. Het is de meest conforme manier om hiermee om te gaan.

Raadslid Ludwig Willaert meldt het een heel moeilijke tekst te vinden en wenst in concreto te horen hoeveel iemand zal moeten betalen bij een bepaald dossier.

De burgemeester antwoordt dat dit zal afhangen van de soort vraag. Een vraag voor notariële inlichtingen zal ongeveer 114,00 euro kosten waaronder 34,00 euro VIP-bijdrage en de 80,00 euro voor de gemeente. Een verkavelingsvergunning zal berekend worden per perceel, een verkaveling van 10 kavels zal dan 80,00 euro x 10 betalen en bijkomend 10 x 34,00 euro aan Vlaanderen.

Bijkomend legt de burgemeester uit dat er sprake is van een groep bij 5 aanpalende, naast elkaar liggende percelen.

De burgemeester duidt nog eens dat het gebruik via dit platform toch veel gebruiksvriendelijker zou moeten zijn, wat een meerwaarde zal hebben naar efficiëntie en eenvoud van dergelijke aanvragen.

BESLUIT: Met 20 stemmen voor (Heidi Ballyn, Francesco Vanderjeugd, Geert Moerkerke, Gwendolyn Vandermeersch, Chris Verhaeghe, Martine Zoete, Joeri Deprez, Ludwig Willaert, Marc Van Ysacker, Sarah Van Wallegghem, Nathalie Depuydt, Patrick Lesage, Francky Deprez, Esther Demeulenaere, Karien Louagie, Tom Lemahieu, Miet Vandenbulcke, Bonny Vergauwe, Bart Coopman, Jan Depla), 1 niet gestemd (Rik Gevaert)

Artikel 1: Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1. vastgoedinformatie: gebouw-, grond- of omgevingsgebonden gegevens inzake een onroerend goed, inclusief informatie met betrekking tot het juridische, administratieve of fysieke statuut van dit onroerend goed;
2. lokale gegevensbron: vastgoedinformatie die een gemeente of de rechtspersonen die ervan afhankelijk zijn, beheert;
3. centrale gegevensbron: vastgoedinformatie die een Vlaamse instantie of een externe overheid beheert;
4. Vastgoedinformatieplatform of VIP: elektronisch informatiesysteem om vastgoedinformatie te ontsluiten, samen te voegen en ter beschikking te stellen;
5. product: een welbepaalde combinatie van vastgoedinformatie over één perceel, of een onderdeel ervan, die vooraf door het Vlaams Datanutsbedrijf is vastgelegd, die op aanvraag wordt ontsloten door de aanleverende entiteiten, vermeld in het VIP-decreet in artikel 10, eerste tot en met derde lid, die wordt samengevoegd via het VIP en die ter beschikking wordt gesteld aan de aanvrager via het VIP;
6. externe overheid: overheidsinstanties, vermeld in artikel I.3, 8° van het Bestuursdecreet van 7 december 2018;
7. Vlaamse instantie: een Vlaamse instantie als vermeld in artikel 2, 14°, 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;
8. aanvrager: een professionele aanvrager (zoals vermeld in artikel 2, 18° van het VIP-decreet) of een burger (zoals vermeld in artikel 2, 7° van het VIP-decreet) of zijn vertegenwoordiger die een aanvraag indient via het VIP;
9. algemene verordening gegevensbescherming: 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;
10. persoonsgegevens: de gegevens, vermeld in artikel 4, 1), van de algemene verordening gegevensbescherming;
11. verwerking: een verwerking als vermeld in artikel 4, 2), van de algemene verordening gegevensbescherming;
12. verwerkingsverantwoordelijke: een verwerkingsverantwoordelijke als vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming;
13. betrokkene: een betrokkene als vermeld in artikel 4, 1), van de algemene verordening gegevensbescherming;
14. VIP-decreet: decreet van 22 december 2023 over het Vastgoedinformatieplatform;
15. gemeentelijke bronretributie: de retributie die de aanvrager verschuldigd is aan een lokaal bestuur voor het ontsluiten, samenvoegen en ter beschikking stellen van vastgoedinformatie in een product;

Artikel 2: Algemeen

De aanvrager dient elektronisch een aanvraag in bij Athumi om een product via het Vastgoedinformatieplatform te ontvangen. Athumi ontvangt op elektronische wijze de vastgoed informatie van de aanleverende entiteiten (de lokale gegevensbronnen en de centrale gegevensbronnen). De relevante vastgoed informatie per perceel, of een onderdeel daarvan, wordt automatisch opgeladen in een product in het VIP of wordt door de aanleverende entiteiten aan het VIP bezorgd. Athumi en de gemeente stellen het product via het VIP ter beschikking aan de aanvrager.

In de mate dat persoonsgegevens zouden worden verwerkt in het kader van een product verwerkt de gemeente die persoonsgegevens met als doeleinde om het product ter beschikking te kunnen stellen aan de aanvragers in het kader van hun beroepsactiviteiten of in het kader van één van de doelstellingen opgesomd in artikel 6 van het VIP-decreet.

Voor alle aanvragen die via het VIP verlopen, wordt ten voordele van gemeente Staden een gemeentelijke bronretributie geheven op aanvragen tot het verkrijgen van een product met vastgoed informatie uit een lokale gegevensbron.

Artikel 3: Aanvrager van vastgoed informatie

Alle aanvragen van producten, zoals vermeld in artikel 7 van het VIP-decreet, worden geacht via het VIP te verlopen. Het verplicht gebruik van het Vastgoedinformatieplatform wordt voor producten met vastgoed informatie uit een lokale gegevensbron geregeld in het VIP-decreet.

Een oplijsting van alle organisaties die als aanvrager toegang krijgen tot het Vastgoedinformatieplatform voor aanvragen van producten wordt door Athumi ter beschikking gesteld op de website van Athumi.

De gemeentelijke bronretributie is, overeenkomstig artikel 21 van het VIP-decreet, verschuldigd door de aanvrager. Van zodra het VIP-decreet in werking treedt, is eveneens de platformretributie in de zin van artikel 2, 15°, en 19, eerste lid, 1°, van het VIP-decreet verschuldigd door de aanvrager.

Dezelfde instanties die overeenkomstig artikel 23, §3, van het VIP-decreet zijn vrijgesteld van de platformretributie in de zin van artikel 2, 15°, en 19, eerste lid, 1°, van het VIP-decreet worden vrijgesteld van de betaling van gemeentelijke bronretributie. Het gaat in concreto over deze organisaties:

- externe overheden, een overheidsinstantie als vermeld in artikel I.3, 8°, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018;
- Vlaamse instanties, als vermeld in artikel 2, 14°, van het decreet van 2 december 2022.
- lokale overheden, als vermeld in artikel I.3, 5°, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018;
- gerechtelijke overheden;
- hulpverleningszones als vermeld in het koninklijk besluit van 2 februari 2009 tot vaststelling van de territoriale afbakening van de hulpverleningszones;
- politiezones als vermeld in artikel 9 van de wet van 7 december 1998 tot organisatie van een geïntegreerde politiedienst, gestructureerd op twee niveaus.

Artikel 4: Bedrag

Het bedrag van de gemeentelijke bronretributie wordt vastgelegd als volgt:

Voorwerp aanvraag	Retributiebedrag per kadastraal perceel
Product Vastgoedinlichtingen, zoals vermeld in hoofdstuk 8 van het VIP-decreet	80,00 euro

Daarbovenop komt het bedrag van de platformretributie of platformvergoeding zoals vastgelegd in het VIP-decreet.

Artikel 5: Inning

Athumi int de gemeentelijke bronretributie conform artikel 21 van het VIP-decreet via het VIP in naam en voor rekening van de lokale overheden. De bronretributie wordt periodiek (maandelijks) integraal doorgestort aan de gemeente voor alle aangevraagde producten.

Artikel 6: Verwerking van persoonsgegevens

In de mate dat persoonsgegevens zouden worden verwerkt in het kader van de ontsluiting, samenvoeging en ter beschikkingstelling van vastgoedinformatie in een product, treden de gemeente Staden en Athumi voor de doeleinden omschreven in artikel 2 op als gezamenlijke verwerkingsverantwoordelijken.

Athumi treedt op als verwerker voor de gemeente Staden wat betreft de verwerkingsactiviteiten die plaatsvinden in het kader van de heffing en de inning van de gemeentelijke bronretributie via het Vastgoedinformatieplatform.

De afspraken rond en de modaliteiten van de verwerkingen die de gemeente Staden en Athumi uitvoeren als gezamenlijke verwerkingsverantwoordelijken respectievelijk als verwerkingsverantwoordelijke en verwerker zijn geregeld in de Toetredingsovereenkomst die te vinden is als bijlage 1.

Artikel 7: Ondertekening

De vastgoedinformatie in het product die de gemeente Staden via het Vastgoedinformatieplatform ter beschikking stelt, wordt niet ondertekend aangezien het product een louter informatief document betreft dat geen beleidsmatige stellingname inhoudt en niet kwalificeert als stuk of briefwisseling in de zin van artikel 279 van het Decreet lokaal bestuur.

Artikel 8: Vervanging voorgaande reglementering

Dit reglement vervangt alle retributiereglementen die betrekking hebben op aanvragen van producten, die kunnen worden aangevraagd via het Vastgoedinformatieplatform:

- het retributiereglement van 22 december 2022.

Artikel 9: Bekendmaking

Dit reglement wordt bekendgemaakt en treedt in werking op de 5de dag na publicatie overeenkomstig artikel 286 en 287 van het Decreet van 22 december 2017 van het lokaal bestuur.

Namens de raad:
(getekend) Tine Dochy
algemeen directeur

(getekend) Heidi Ballyn
voorzitter

Voor éénsluidend uittreksel
Staden,