



Vereniging van
Vlaamse Steden
en Gemeenten

Welkom

We starten om 10u02

Webinar Vastgoedinformatieplatform Retributie en Verwerkersovereenkomst

Kathleen Declercq – VVSG

Sammy Parmentier – Digitaal Vlaanderen



Vereniging van
Vlaamse Steden
en Gemeenten

Webinar Vastgoedinformatieplatform Retributie en Verwerkersovereenkomst

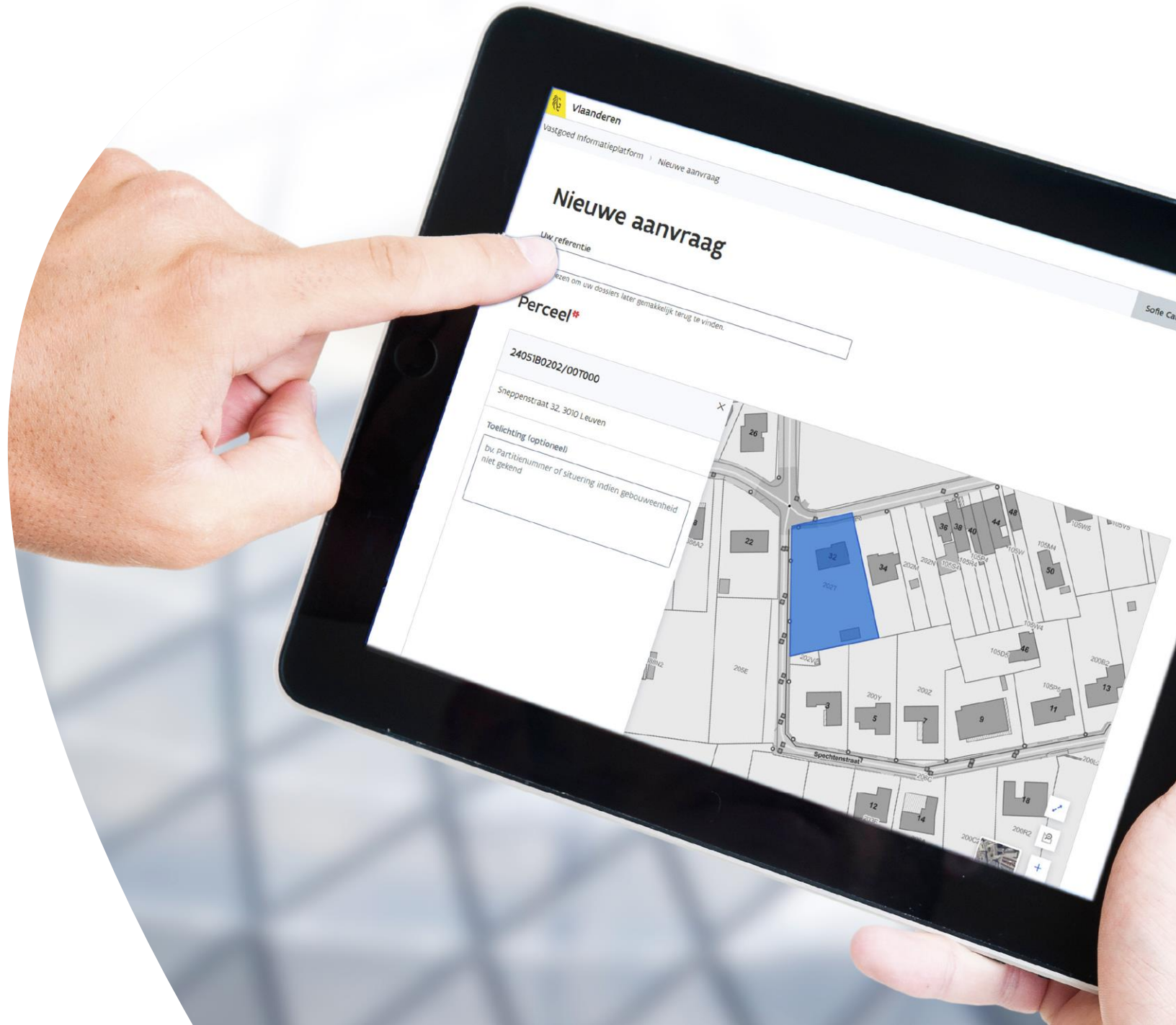
Kathleen Declercq – VVSG

Sammy Parmentier – Digitaal Vlaanderen

presentatie 15.09.2022

Welkom

VVSG



agenda

1. Welkom
2. Het VIP in een notendop
3. Retributie
 - Gemeentelijke retributie
 - Bedrag
 - Berekening
 - Platformretributie
 - Vrijstellingen
 - Innen
 - Tijdlijn
 - Vragen?
4. Formaliteiten bij instap
 - Aanleiding
 - Formaliteiten bij aansluiting op basisversie
 - verwerkersovereenkomst
 - Gemeenteraadsbesluit
 - Overlopen sjablonen
 - Timing
 - Vragen
5. Contact

1. Vragen in de chat stellen, antwoord kan:
 - in de chat worden geplaatst,
 - na spreker mondeling beantwoord,
 - persoonlijk contact om antwoord te geven,
 - of in de Q&A opgenomen.
2. Nadien mail met link naar opname, evaluatieformulier en Q&A (Zie ook VVSG.be)
3. Scope webinar:
 - WEL: Retributie en formaliteiten bij instap in Vastgoedinformatieplatform
 - NIET?

Welkom op provinciale infosessies

- 19 oktober Limburg
- 8 november Vlaams-Brabant

vooraf

Het VIP in een notendop



VVSO

Vastgoedinformatie?

- Bij langdurige huur of bij een verkoop zijn er informatieverplichtingen inzake onroerend goed
- In de verschillende stappen van een verkoop wordt deze informatie meegegeven (publicatie in media, in akte, ...)
- Wordt opgevraagd bij gemeente
- Vaak door notaris vandaar de term “notarisbrief”
 - Evengoed door makelaar, landmeter, architect, eigenaar, ...
- Tegen betaling

Huidige proces

- 300 verschillende aanmeldpunten, manieren, ...
 - Mailadres, wachtwoord, ... per gemeente
- Data niet gestructureerd
 - Pdf
 - Vrije tekstvelden of handgeschreven aanvullingen
- Termijn niet altijd transparant
- Berekening bedrag, proces betaling niet altijd transparant
- Handtekening kan voor vertraging zorgen
- Perceelsnummers bekend bij gemeente anders dan bij aanvrager
- ...

Vastgoedinformatieplatform

- Het project 'Vastgoedinformatieplatform' vereenvoudigt en digitaliseert het proces van het aanvragen en afleveren van vastgoedinformatie en het afhandelen van de bijhorende retributie.
- Gemeenten, Vlaamse regering en vastgoedsector digitaliseren samen het proces rond de informatie bij verkoop van vastgoed.
- Zie gebruikersomgeving van Digitaal Vlaanderen

Wat is het Vastgoedinformatieplatform?

- Via één centraal Vastgoedinformatieplatform
 - Administratief: aanvraag, opvolging, afhandeling, ...
 - Gegevensuitwisseling:
 - Aanvrager krijgt data ipv enkel pdf
 - Uniform over alle gemeenten heen
 - Financieel: retributie
 - Handtekening valt weg
 - Start 3 oktober 2022 met pilootgemeenten, later gemeenten in verschillende 'onboardingwaves' tot eind 2023
 - Aanvragers: professionals vanaf oktober 2022
- Decretaal vastgelegd (2023, verplicht gebruik vanaf 01/01/2024)

Waarom een Vastgoedinformatieplatform ontwikkelen?

Eén loket voor aanvraag en aflevering Vastgoedinlichtingen

Efficiëntiewinst voor alle partijen

- Onder meer door standaardisatie in aanvraag, aflevering en betaling
- En het gebruik van gestructureerde data

Datakwaliteit verbeteren

- Uniform dossier
- Bronnenverbetering

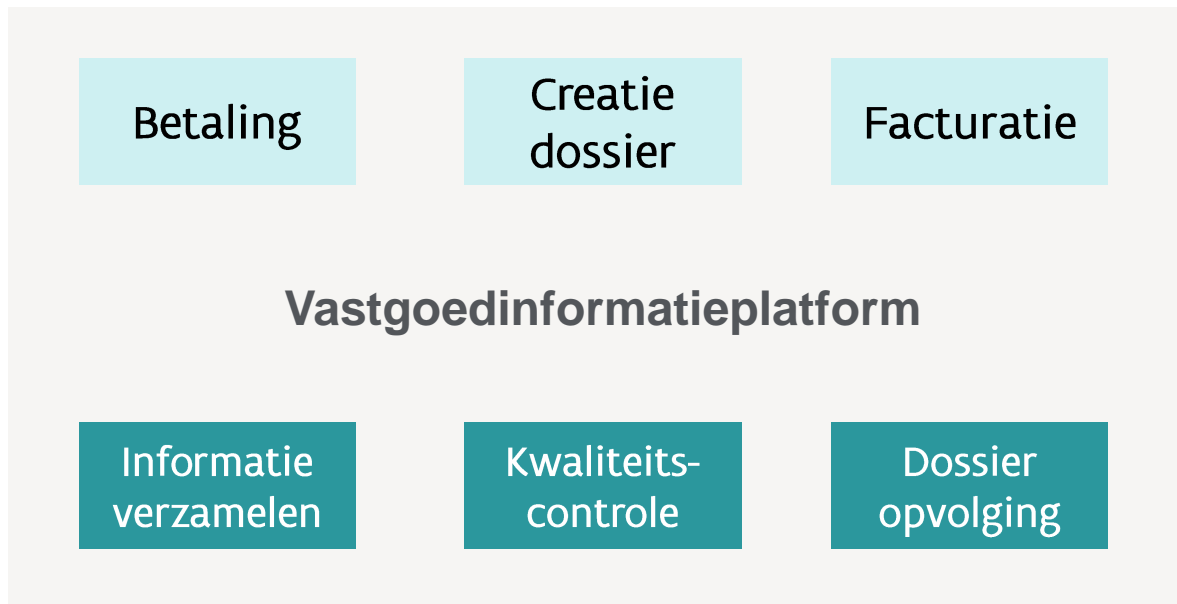
Wat zeggen onze leden?

- Wij zijn voorstander van een **volledige digitalisatie**, het platform zorgt voor een **ontlasting** van bepaalde diensten, er zal hierdoor tijd vrijkomen, het **centraliseren** en **uniformiseren** van aanvragen kan alleen maar aangemoedigd worden
- Eindelijk **papiervrij**
- Wij kijken uit naar het wegvallen van de **financiële zorgen** rond de notarisbrieven:
 - lijsten bijhouden en deze iedere maand naar onze financiële dienst doorsturen, het opvolgen van de facturen, betalingen enz.
- **Onze investeringen** van de afgelopen jaren zijn **niet voor niks** geweest, we hebben zwaar ingezet op digitalisatie
- Fijn dat alle data uit de **centrale bronnen** automatisch zal worden ingevuld.
- Benieuwd naar **bronnenoptimalisatie**, zou niet alleen voor ons een meerwaarde betekenen!
- Hopelijk kunnen we **sneller** afleveren.
- Goed dat we toch nog onze **lokale informatie** zullen kunnen meegeven.

vooraf



Aanvraag



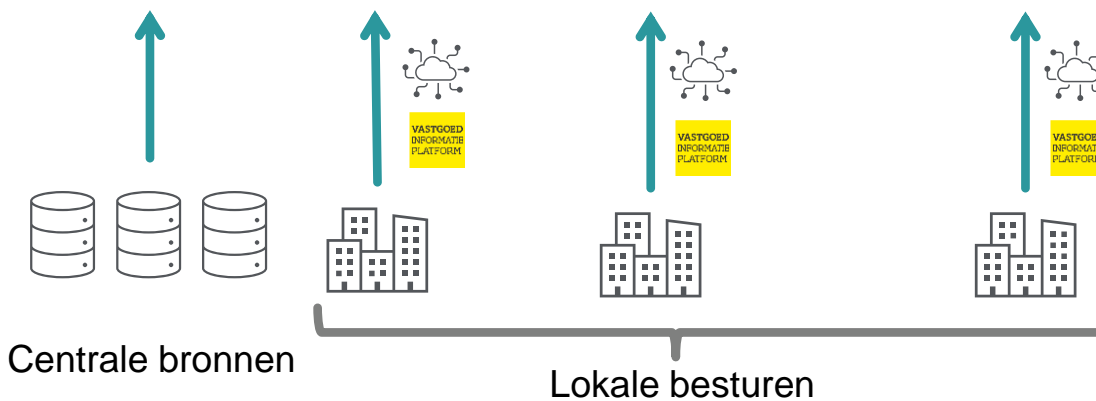
Data rechtstreeks in systeem, en pdf.



Aflevering



Afgewerkte PDF ophalen via webportaal/ API



VVSG

En de toekomst?

- Bronnen uitbreiden
 - PFOS/PFAS
 - ...
- Extra producten
 - Bodemattest
 - ...

deel 1

Retributie



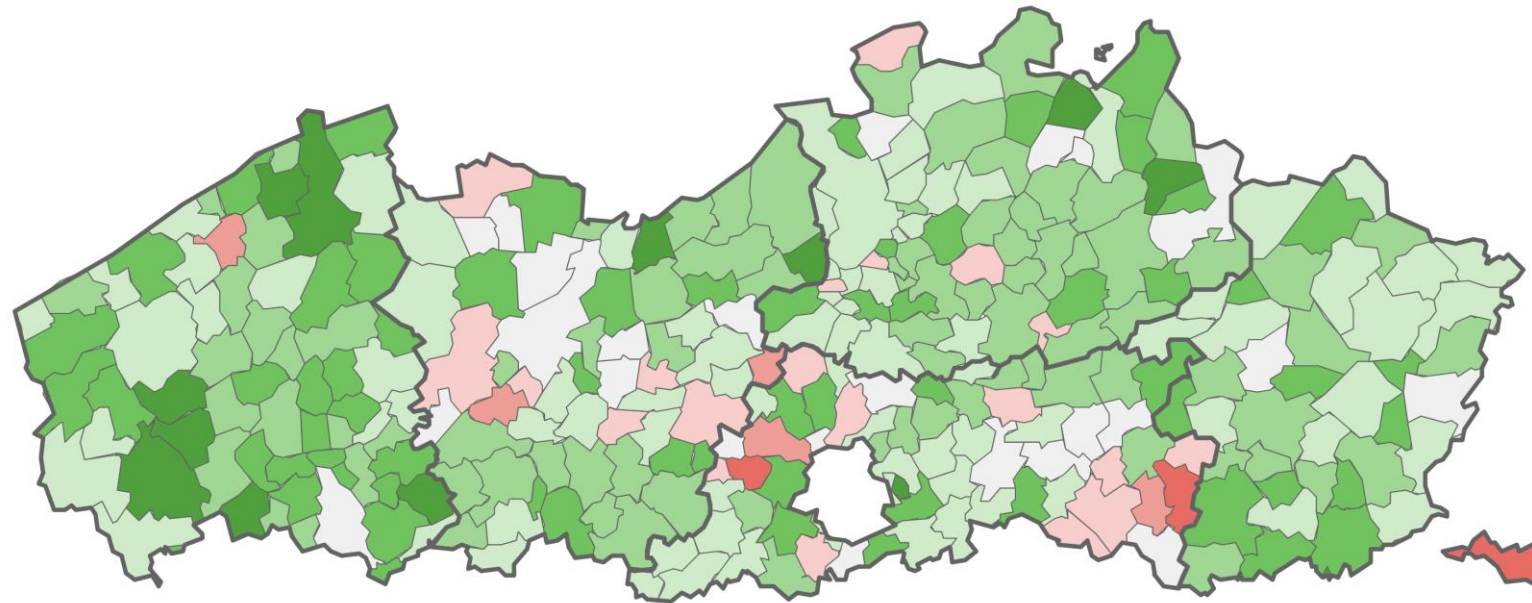
vvsG

Gemeentelijke retributie: bedrag

- Gemeentelijke bevoegdheid ⇒ gemeente bepaalt
- Retributie of belasting?
 - Uitgangspunt is retributie
 - Sjabloon GR-besluit
- In VIP: bedrag te betalen voor 1 dossier:
 - Inlichtingen over 1 capakey of 1 perceel
 - 1 volledig dossier
 - Geen deeldossier mogelijk (bijv. uittreksel uit plannen- of vergunningenregister) aan verminderde prijs
 - Meerprijs om dossier voor te nemen, sneller te behandelen niet mogelijk

Gemeentelijke retributie: bedrag

VIP: bedrag retributie



Door VVSG

Bron: enquête zomer 2021

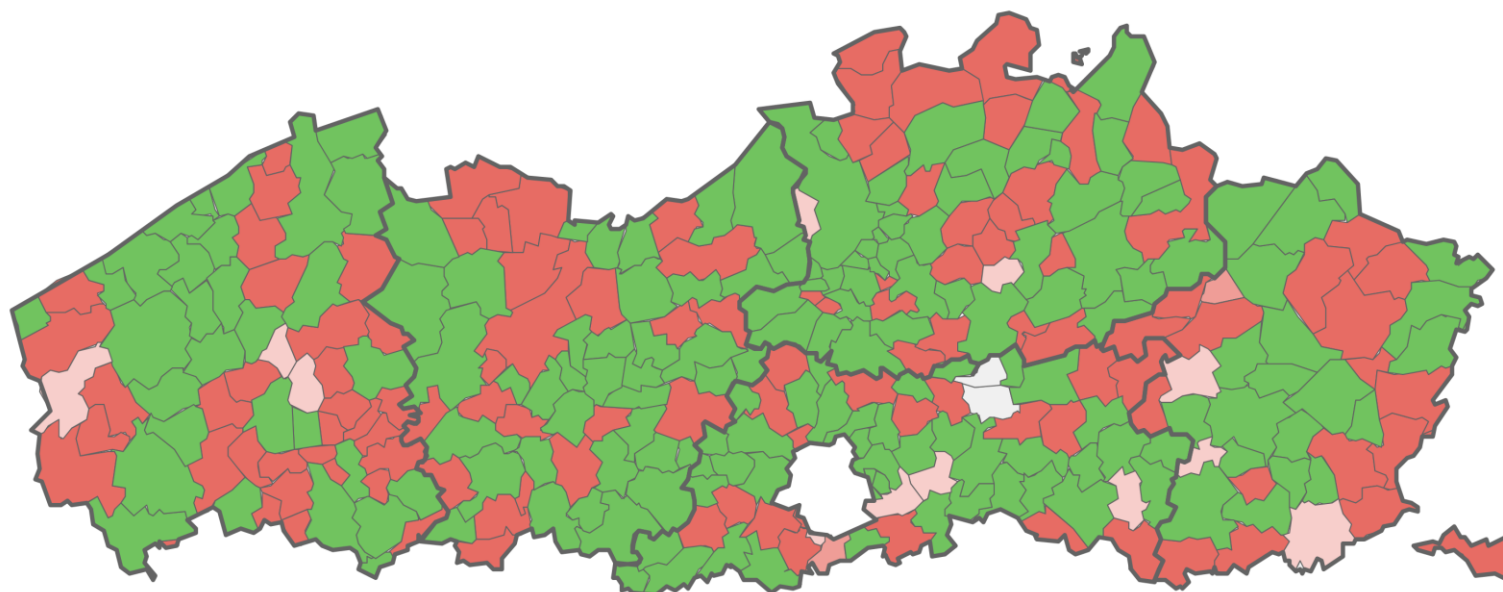
Gemeentelijke retributie: berekening vandaag

- Bedrag voor meerdere percelen in één aanvraag
 - Bijv. woning + grond, woning + stukje tuin, landbouwbedrijf + weilanden, aantal percelen verspreid in gemeente, ...
- Vandaag: grosso modo twee berekeningswijzen:
 - Per capakey (+55%)
 - Per aanvraag (+40%)
(Meerdere capakeys voor één prijs of lagere prijs, diverse voorwaarden)

Gemeentelijke retributie: berekening vandaag

VIP in Vlaanderen: berekening retributie vòòr VIP

- deels per perceel/deels per aanvraag
- niet van toepassing/onbekend
- per aanvraag (aangrenzende/gelijkaardige percelen)
- per capakey (perceel)
- per patrimoniumkey



Door VVSG

Bron: enquête zomer 2021

Gemeentelijke retributie: berekening vandaag

- Indien **per aanvraag**:
 - Ongeveer 40% van de gemeenten
 - verschillende voorwaarden en berekeningswijzen
 - Aangrenzend
 - Maximum aantal percelen/bedrag
 - Eigenaar
 - Bestemming
 - Samen verkocht
 - Aangrenzend perceel voor kleiner bedrag
 - ...
 - Momenteel gemakkelijk voor gemeente: één vraag en één antwoord over meerdere percelen (⇔ VIP – 1 dossier per perceel)
 - Niet altijd even duidelijk naar aanvrager toe

Gemeentelijke retributie: berekening in Vastgoedinformatieplatform

- In Vastgoedinformatieplatform
 - Transparantie en voorspelbaarheid: bedrag visualiseren aan aanvragers vóór aanvraag wordt ingediend
 - Mogelijk maken dat er vooraf wordt betaald
 - Zekerheid voor aanvrager en bestuur
 - Eenvoudig en uniform
 - Gemakkelijkst: 1 dossier voor 1 prijs = per capakey (perceel)

Gemeentelijke retributie: berekening vandaag: liefst 1 berekeningswijze

Gemeente rekent per capakey	Gemeente rekent per aanvraag
<p>Eenduidige, eenvoudige en dus voorspelbare methode voor gemeente én aanvrager</p>	<p>Minder transparant voor aanvrager en gemeente</p>
<p>Voor aanvragers van landbouwpercelen, een eigenaar met huis en tuin als aparte capakeys, enz. kan de retributie oplopen.</p>	<p>Voor aanvragers van landbouwpercelen, een eigenaar met huis en tuin als aparte capakeys, enz. blijft de retributie beperkt binnen eenzelfde aanvraag</p>
<p>In VIP wordt 1 dossier per capakey gecreëerd – de gemeente moet dus toch steeds per capakey de inlichtingen verrijken en kwaliteitscontrole doen</p>	<p>In VIP wordt 1 dossier per capakey gecreëerd – de gemeente moet dus wel steeds per capakey de inlichtingen verrijken en kwaliteitscontrole doen: meer werk voor minder inkomsten?</p>
<p>Het grootste deel van de gemeenten past deze berekeningswijze op vandaag toe (ca. 55%) Overschakelen naar andere methode betekent inkomstenverlies</p>	<p>Gemeenten die voorstander zijn vinden dit billijk tegenover aanvrager: omdat er voor deze percelen vaak minder interpretatiewerk is (vergunningen, leegstand, enz. zijn minder van toepassing)</p>

Gemeentelijke retributie: berekening in VIP

- VVSG heeft voorstel gedaan aan Vlaanderen om toch een alternatief aan te bieden aan gemeenten die per aanvraag rekenen
 - afgetoetst binnen pilootgemeenten, bestuurlijke commissie VVSG, verschillende infosessies, ...
 - Gemeente maakt keuze tussen de berekeningswijze per capakey of de 2^{de} berekeningswijze
 - Keuze opnemen in GR-besluit ter aansluiting op Vastgoedinformatieplatform (zie later)

Gemeentelijke retributie via Vastgoedinformatieplatform: gemeente krijgt keuze tussen 2 berekeningswijzen

- **Optie 1** = 1 maal de retributie per capakey
- **Optie 2** = 1 maal de retributie per capakey, maar mits voorwaarden om percelen in één aanvraag samen te nemen:

Een aanvrager dient slechts éénmaal de retributieprijis voor een aanvraag te betalen per groep van 5 kadastrale percelen op voorwaarde dat:

1. De percelen aangrenzend zijn
2. De percelen binnen éénzelfde gemeentelijke grens liggen
3. Er maximaal op één perceel (een) gebouweenhe(i)d(en) geregistreerd is (zijn)

Definitie gebouweenheid

De kleinste eenheid binnen een gebouw die geschikt is voor woon -, bedrijfsmatige, of recreatieve doeleinden en die ontsloten wordt via een eigen **afsluitbare toegang vanaf de openbare weg**, een erf of een gedeelde circulatieruimte. Een gebouweenheid is in functioneel opzicht zelfstandig. Daarnaast kan een gebouweenheid ook een gemeenschappelijk deel zijn.

Bv. garage, tuinhuis heeft geen gebouweenheid

Elke gebouweenheid heeft steeds een **apart adres** (adressenregister).

Meer informatie:

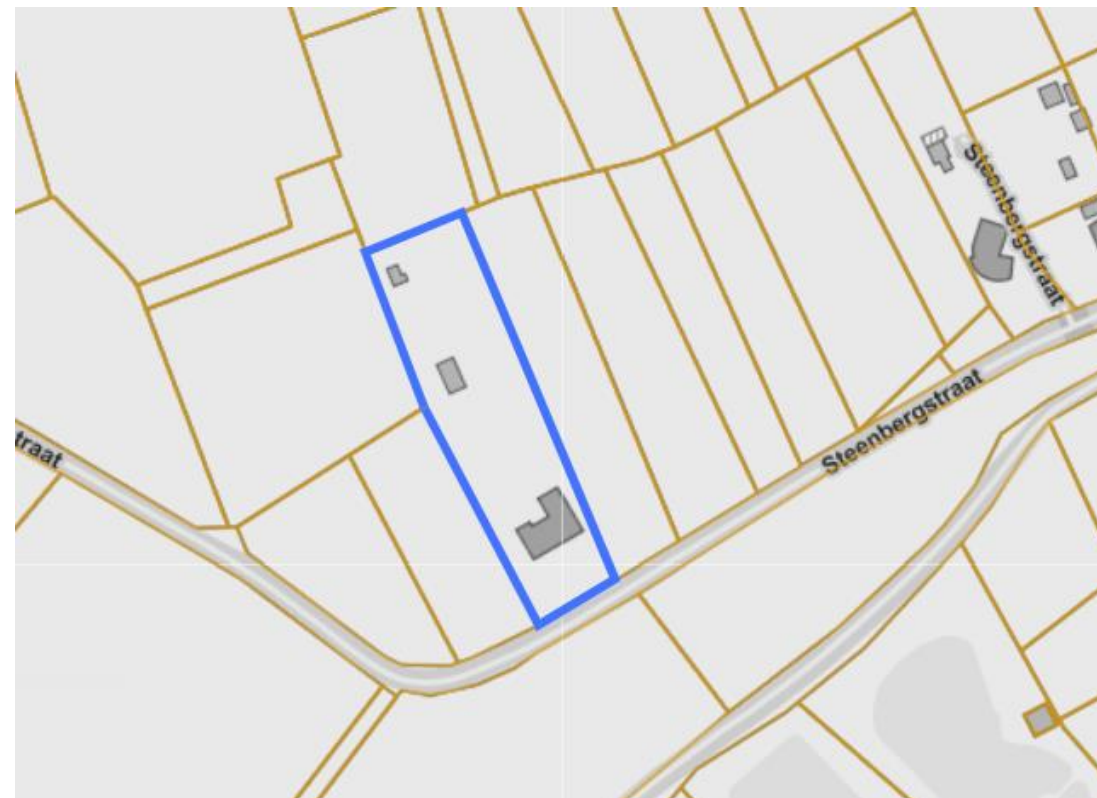
<https://overheid.vlaanderen.be/overheid.vlaanderen.be/gebouwenregister-faq>

Gemeentelijke retributie: berekeningswijzen voorbeelden

Voorbeeld: in gemeente X bedraagt de retributie €100

1 perceel met gebouweenheid

Gemeente rekent per capakey	Gemeente rekent met berekeningswijze 2
1 x €100	1 x €100
€100	€100

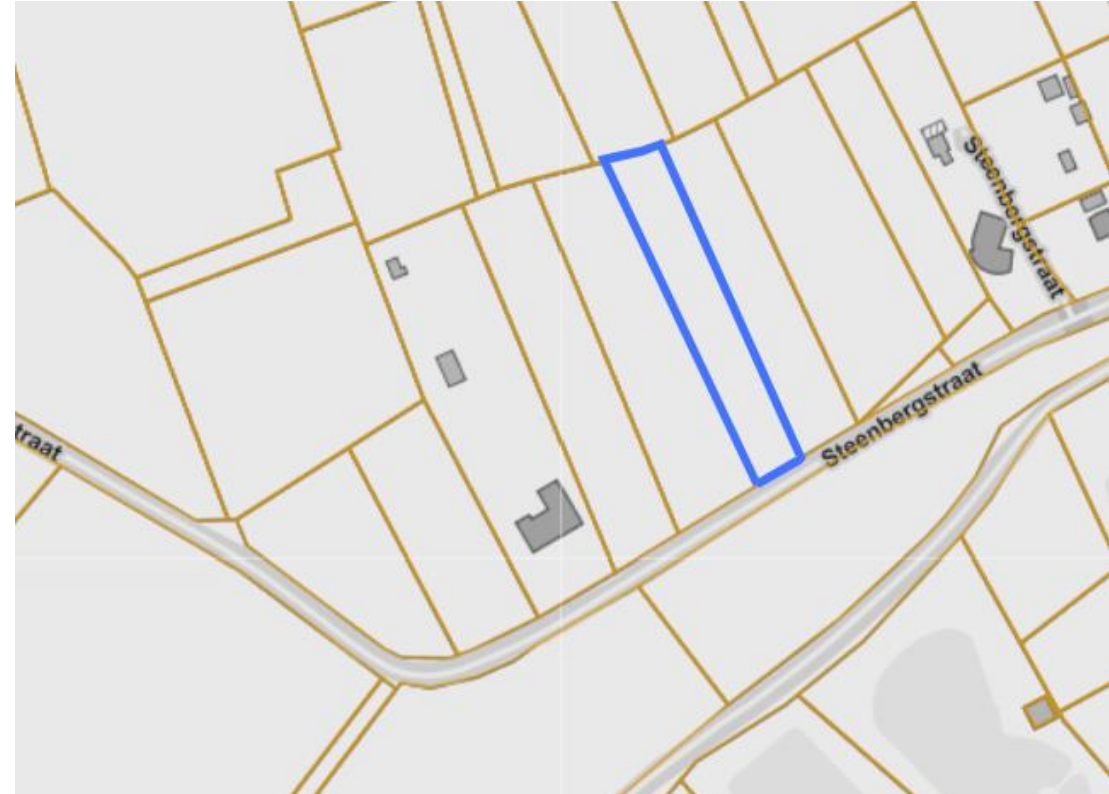


Gemeentelijke retributie: berekeningswijzen voorbeelden

Voorbeeld: in gemeente X bedraagt de retributie €100

1 perceel zonder gebouweenheid

Gemeente rekent per capakey	Gemeente rekent met berekeningswijze 2
1 x €100	1 x €100
€100	€100



Gemeentelijke retributie: berekeningswijzen voorbeelden

Voorbeeld: in gemeente X bedraagt de retributie €100

3 percelen, 1 perceel met gebouweenheid, aanpalend

Gemeente rekent per capakey	Gemeente rekent met berekeningswijze 2
3 x €100	1 x €100
€300	€100



Gemeentelijke retributie: berekeningswijzen voorbeelden

Voorbeeld: in gemeente X bedraagt de retributie €100

3 percelen, zonder gebouweenheid, aanpalend

Gemeente rekent per capakey	Gemeente rekent met berekeningswijze 2
3 x €100	1 x €100
€300	€100



Gemeentelijke retributie: berekeningswijzen voorbeelden

Voorbeeld: in gemeente X bedraagt de retributie €100

2 percelen: een perceel met gebouweenheid, aanpalend stukje tuin is ander perceel zonder gebouweenheid

Gemeente rekent per capakey	Gemeente rekent met berekeningswijze 2
2 x €100	1 x €100
€200	€100



Gemeentelijke retributie: berekeningswijzen voorbeelden

Voorbeeld: in gemeente X bedraagt de retributie €100

2 percelen: een perceel met gebouweenheid, aanpalende tuin is ander perceel zonder gebouweenheid

Gemeente rekent per capakey	Gemeente rekent met berekeningswijze 2
2 x €100	1 x €100
€200	€100



Gemeentelijke retributie: berekeningswijzen voorbeelden

Voorbeeld: in gemeente X bedraagt de retributie €100

5 percelen, 1 met gebouweenheid , aanpalend

Gemeente rekent per capakey	Gemeente rekent met berekeningswijze 2
5 x €100	1 x €100
€500	€100



Gemeentelijke retributie: berekeningswijzen voorbeelden

Voorbeeld: in gemeente X bedraagt de retributie €100

7 percelen, 1 met gebouweenheid, aanpalend

Gemeente rekent per capakey	Gemeente rekent met berekeningswijze 2
7 x €100	2 x €100
€700	€200



Gemeentelijke retributie: berekeningswijzen voorbeelden

Voorbeeld: in gemeente X bedraagt de retributie €100

7 percelen, allen zonder gebouweenheid, aanpalend

Gemeente rekent per capakey	Gemeente rekent met berekeningswijze 2
7 x €100	2 x €100
€700	€200



Gemeentelijke retributie: berekeningswijzen voorbeelden

Voorbeeld: in gemeente X bedraagt de retributie €100

7 percelen, 3 met gebouweenheid, aanpalend

Gemeente rekent per capakey	Gemeente rekent met berekeningswijze 2
7 x €100	3 x €100
€700	€300



Gemeentelijke retributie: berekeningswijzen voorbeelden

Voorbeeld: in gemeente X bedraagt de retributie €100

4 percelen, 1 met gebouweenheid, niet aanpalend (2 groepen)

Gemeente rekent per capakey	Gemeente rekent met berekeningswijze 2
4 x €100	2 x €100
€400	€200



Gemeentelijke retributie: berekeningswijzen voorbeelden

Voorbeeld: in gemeente X bedraagt de retributie €100

5 percelen, 1 met gebouweenheid, waarvan 4 aanpalend en 1 niet-aanpalend

Gemeente rekent per capakey	Gemeente rekent met berekeningswijze 2
5 x €100	2 x €100
€500	€200



Gemeentelijke retributie: berekeningswijzen voorbeelden

Voorbeeld: in gemeente X bedraagt de retributie €100

4 percelen, 2 met gebouweenheid, aanpalend

Gemeente rekent per capakey	Gemeente rekent met berekeningswijze 2
4 x €100	2 x €100
€400	€200



Gemeentelijke retributie: berekeningswijzen voorbeelden

Voorbeeld: in gemeente X bedraagt de retributie €100

2 percelen, één perceel met 5 gebouweenheden, andere perceel bebouwd maar zonder gebouweenheid, aanpalend

Gemeente rekent per capakey	Gemeente rekent met berekeningswijze 2
2 x €100	1 x €100
€200	€100



Gemeentelijke retributie: berekeningswijzen voorbeelden (slide na webinar toegevoegd na vraag)

Voorbeeld: in gemeente X bedraagt de retributie €100

2 percelen, één perceel met appartementsblok met 10 of meer adressen, andere perceel onbebouwd, aanpalend

Gemeente rekent per capakey	Gemeente rekent met berekeningswijze 2
2 x €100	1 x €100
€200	€100



Platformretributie

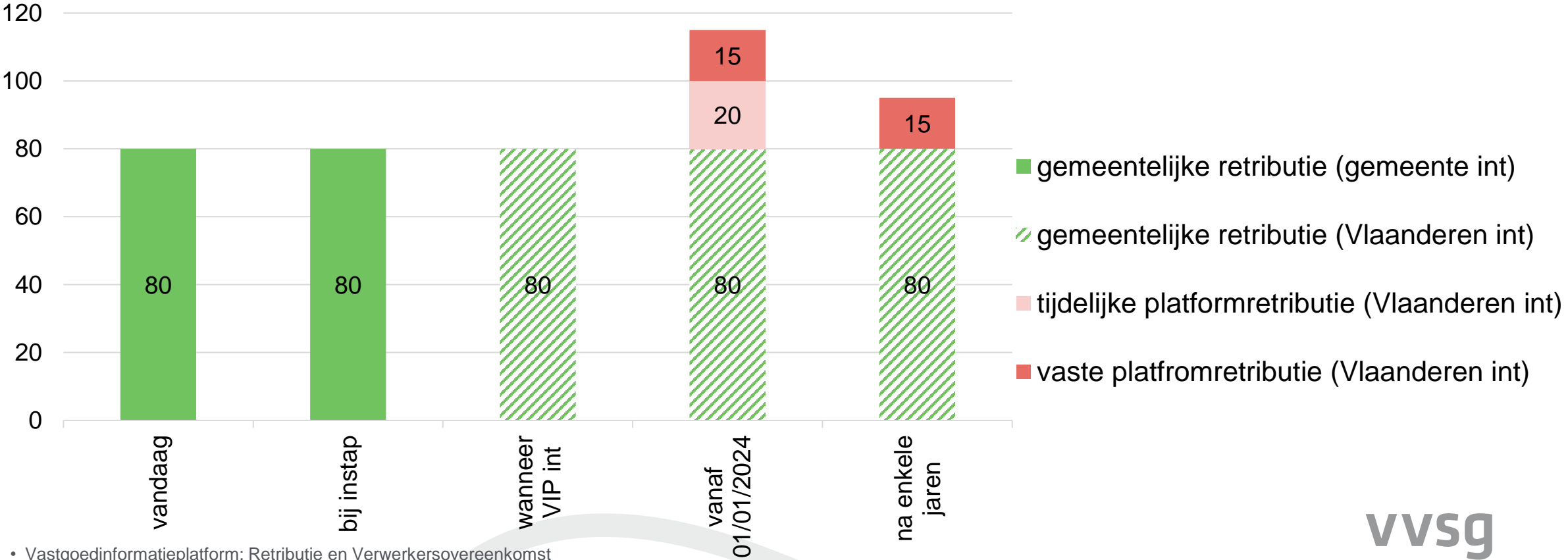
- Vanaf 01/01/2024
- Tijdelijke retributie
 - Prefinanciering om platform te bouwen > moet worden terugbetaald
 - Geschat op €20
 - Tijdelijk, valt weg wanneer investering is terugbetaald (naar schatting 5 jaar)
 - Doorgerekend per dossier (= per capakey)
- Vaste retributie
 - Geschat op €15
 - Om platform te onderhouden
 - En verder te ontwikkelen
 - Om nieuwe bronnen aan te sluiten
 - Doorgerekend per dossier (= per capakey)

Retributie innen

- Doel = Vlaanderen int en stort de retributie periodiek door naar de lokale besturen
 - Rekening houdend met bedrag
 - Gekozen berekeningswijze (optie 1 of 2)
 - Rekening houdend met vrijstellingen
- Betaalcomponent en inning via Vlaanderen mogelijk vanaf najaar 2023:
 - Daarom gemeenten met online betaalmodule in laatste wave
 - Voorlopig factureert gemeente zelf
 - Bestand uit VIP te halen > in boekhoudpakket (of leverancier)
 - Kiest vrijgestelde organisaties momenteel nog zelf
- Bedrag + berekeningswijze moet gecommuniceerd worden
 - Enkele professionele aanvragers werken met 'portefeuille'
 - Één factuur naar CIB ipv individuele makelaars, mogelijks volgt FedNot snel
 - Aan ons doorgeven via onboardingsformulier (3m voor aansluiting)

Retributie - tijdlijn

- Wat betaalt de aanvrager ingeval de gemeentelijke retributie €80 bedraagt?



Vrijstellingen

- In huidige besluiten:
 - “De stukken die kosteloos moeten worden afgeleverd door de gemeente krachtens een wet, een koninklijk besluit of een andere overheidsverordening”
 - Lijst van diverse vrijgestelde entiteiten, vnl. overheden
- Door juridische partner na te kijken
 - Kan vrijstelling worden gegeven?
 - Voor welke retributie?
 - Wel voor gemeentelijke retributie
 - Nog niet duidelijk voor platformretributie
 - Vanaf decreet in werking lijst op te nemen in nieuw retributiereglement (sjabloon door Vlaanderen)
 - Uniform voor 300 gemeenten, eerste aanzet, maar nog niet definitief:
 - Federale, Vlaamse, provinciale, lokale overheden
 - Intergemeentelijke samenwerkingen
 - Gerechtelijke overheden
 - Hulpverlenings- en politiezones

deel 1

Enkele maanden voor instap

Goedkeuren GR-besluit met verwerkers overeenkomst

Onboarding 3 oktober 2022

Zie planning onboarden

Zomer 2023

Decreet treedt in werking

Najaar 2023

Verplicht gebruik VIP

Huidige manier van aanvragen

Aanvragen gebeuren via VIP

Decreet in werking

Betalingsmodule in gebruik

01/01/2024

Op dit moment

Gemeenten volgen aanvragen, facturatie, ... op zoals gewoonlijk

Aanvragen in VIP voor beperkt # gem en aanvragers (makelaars en notarissen)
Andere aanvragers via huidige manier
Facturatie door gemeente, met gegevens uit VIP (m.u.v. burgers edm)
Nog geen platformretributie

Alle aanvragers via VIP m.u.v. burgers (via huidige manier)
Facturatie door gemeente met gegevens uit VIP (m.u.v. burgers)
Nog geen platformretributie

Inning gem. retributie door VIP, doorstorten naar gemeente

Alle aanvragen via VIP
Inning gemeentelijke + platformretributies door VIP, doorstorten naar gemeente

VVSG

Zijn er vragen?

deel 2

Formaliteiten



“Het Vastgoedinformatieplatform **ondersteunt** het **verkoopproces** van onroerend goed”

- **Dossierautomatisatie** voor notarissen en makelaars
- **Hefboom** naar bronnenverbeteringen
- **One-stop-shop** voor vastgoedinformatie binnen deze context.
 - Andere producten die relevant zijn
 - Andere aanvragers die zelfde informatieverplichtingen of -noden hebben
- **Flexibel** aanpasbaar i.f.v. wettelijke vereisten
- **Business insights** voor beleidsmakers

Welke formaliteiten? Waarom? Moet dat echt?

- Het Vastgoedinformatieplatform (VIP) is een voorbeeld van een **gegevensdelingsplatform** waarbij we zowel de **lokale besturen** als de **vastgoedsector** willen faciliteren.
- **Digitaal Vlaanderen** staat in voor de ontwikkeling, beheer en doorontwikkeling van het Vastgoedinformatieplatform.
- Het veilig, digitaal en efficiënt delen van overheidsinformatie is één van de doelstellingen van het **Vlaams Datanutsbedrijf** (in oprichting). Het VIP-product wordt ontwikkeld binnen Digitaal Vlaanderen maar zal overgeheveld worden naar het Datanutsbedrijf.
- Tot er een VIP decreet is, zal VIP fungeren als een **verwerker** ten dienste van de gemeenten die verwerkingsverantwoordelijke zijn, zoals intermediaire software eveneens verwerker zijn.
- Tot er een VIP decreet is, zitten we in een basisversie die we “MVP” (= minimum viable product) noemen

Bevat een dossier vastgoedinlichtingen persoonsgebonden informatie?

- Vraag grondig bekeken vanuit meerdere partijen en invalshoeken.
- Veel gegevens zijn op zich uit hun aard geen persoonsgegevens maar kunnen dit wel worden wanneer deze gekoppeld worden met andere informatie (locatie, capakey, adres) vanuit het inlichtingendossier of informatie waarover de aanvrager beschikt (o.a. eigenaar)
- Uitgangspunt is dat we om alle mogelijke risico's te vermijden het **gehele dossier behandelen alsof het allemaal persoonsgegevens zijn.**
- Er zijn aantal formaliteiten waar we moeten aan voldoen o.a. verwerkersovereenkomst

Wat is de rechtsgrond voor het verwerken en aanbieden van de vastgoedinlichtingen aan de aanvrager?

- Openbaarheid van Bestuur (voor eigen bronnen)
- VCRO wetgeving – “stedenbouwkundig uittreksel” – voor de gemeentelijke bronnen zoals vergunningenregister en plannenregister
- GDI-decreet
 - Artikel 4: Gemeenten staan in voor het beheer, de uitwisseling, het gebruik en het hergebruik van geografische gegevensbronnen
 - Artikel 15: gemeenten hebben toegang om de geografische gegevensbronnen te gebruiken voor de vervulling van taken van algemeen belang, met inbegrip van de uitoefening van verantwoordelijkheden of functies
 - Oplossing enkel mogelijk indien er geen persoonsgegevens zijn betrokken
- Zwakke rechtsgrond voor de verwerking van informatie vanuit centrale bronnen.
 - Rechtsgrond versterken door gemeenteraadsbesluit voor het verwerken van informatie vanuit centrale bronnen

1. **Verwerkersovereenkomst** (verplicht)


- a. Tussen het lokaal bestuur en Digitaal Vlaanderen dient er een **verwerkersovereenkomst** afgesloten te worden om de verwerking van persoonsgegevens in te regelen.
- b. Digitaal Vlaanderen heeft **VVSG-sjabloon** voorzien.

2. **Gemeenteraadsbesluit** (sterk aanbevolen)

- a. Versterking rechtsgrond maar ook beslissing om aan te sluiten aan het vastgoedinformatieplatform en eveneens uniformisering van retributie aanvragers
- b. In zelfde besluit kan je verwijzen naar bijlagen: Verwerkersovereenkomst en (eventueel) vernieuwd retributiereglement

Formaliteiten (tot er VIP decreet is)

Verwerkersovereenkomst (sjabloon)

 *Verwerkersovereenkomst Stad / Gemeente [X] – Vastgoedinformatieplatform (V2)*

VERWERKINGSOVEREENKOMST
[DATUM]

TUSSEN

[Lokaal bestuur], met zetel [adres van de maatschappelijke zetel], vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, voor wie tekenen: [de burgemeester of de bevoegde schepen] en [de algemeen directeur] in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit/collegebesluit d.d. [datum van het desbetreffende besluit];

Contactgegevens: [contactgegevens functionaris voor gegevensbescherming]

Hierna: de "Verwerkingsverantwoordelijke";

EN

Agentschap Digitaal Vlaanderen met maatschappelijke zetel gelegen te Havenlaan 88/b, 1000 Brussel en met ondernemingsnummer 0316.380.841, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door Frank Geets;

Contactgegevens: privacy@digitaal.vlaanderen.be;

Hierna: de "Verwerker";

De Verwerkingsverantwoordelijke en de Verwerker worden hieronder ook wel afzonderlijk aangeduid als een "Partij" of gezamenlijk als de "Partijen";

A. Op [datum] heeft Stad/Gemeente [X] bij gemeenteraadsbesluit (hierna genoemd het "Gemeenteraadsbesluit") bevestigd dat de Stad/Gemeente [X] in het kader van de verzameling en ontsluiting van vastgoedinformatie en vastgoeddossiers, zoals algemeen omschreven in het Gemeenteraadsbesluit en zoals nader gepreciseerd in Bijlage 1 in de MVP-fase een beroep zal doen op een door de Verwerker verder te ontwikkelen Vastgoedinformatieplatform, hierna genoemd de "Opdracht";

B. In het kader van de Opdracht zal de Verwerker bepaalde Persoonsgegevens Verwerken in opdracht en voor rekening van de Verwerkingsverantwoordelijke;

C. De partijen wensen nu hun afspraken met betrekking tot de uitvoering en organisatie van deze Verwerking van Persoonsgegevens te formaliseren in deze Verwerkingsovereenkomst.

Verwerkersovereenkomst (sjabloon)

Artikel 3: Duur (art. 28, lid 3, g)

- 3.1. De Verwerkingsovereenkomst gaat in op de dag van de inwerkingtreding van het Gemeenteraadsbesluit en eindigt van rechtswege na afloop van de bewaartermijn van de Persoonsgegevens die tijdens de duurtijd van de Opdracht in de MVP-fase van het Vastgoedinformatieplatform zijn ingevoerd.
- 3.2. Artikels 3.3, 5, 6, 7, 9 en 12 blijven van kracht na beëindiging van de Verwerkingsovereenkomst.
- 3.3. Na beëindiging van de Verwerkingsovereenkomst dient de Verwerker aan de Verwerkingsverantwoordelijke zonder onredelijke vertraging, en onverwijld op verzoek, een kopie te bezorgen van alle Persoonsgegevens die door haar in het kader van de Opdracht Verwerkt worden, in gestructureerd, gangbaar en machine leesbaar formaat. Als alle Persoonsgegevens zijn bezorgd, stelt de Verwerker onmiddellijk een einde aan elke verwerking van de Persoonsgegevens en vernietigt hij elke kopie en back-up van de Persoonsgegevens die hij nog zou bezitten, tenzij opslag van de Persoonsgegevens Unierechtelijk of lidstaatrechtelijk is verplicht.

Artikel 4: Beveiliging (art. 32 AVG)

- 4.1. De Verwerker treft alle passende technische en organisatorische beveiligingsmaatregelen die nodig zijn om de Persoonsgegevens te beveiligen. Deze beveiligingsmaatregelen omvatten minstens, maar zijn niet beperkt tot de maatregelen zoals omschreven in artikel 32 (1) AVG. Bij vaststelling van deze maatregelen houdt de Verwerker rekening met de stand van de techniek en de kost voor beveiliging, alsook met de aard, de omvang, de context en de verwerkingsdoeleinden en de waarschijnlijkheid en ernst uiteenlopende risico's voor de rechten en vrijheden van personen. In het bijzonder zal de Verwerker de Persoonsgegevens beveiligen tegen vernietiging, verlies, vervalsing, niet toegelaten verspreiding of toegang en elke andere vorm van onwettige Verwerking. De Verwerkingsverantwoordelijke kan in [bijlage 3](#) het overzicht van de genomen technische en organisatorische beveiligingsmaatregelen terugvinden.

Verwerkersovereenkomst (sjabloon)

- Vastgoeddossiers zelf
- Facturatiegegevens (e-mailadres)
- Toegangscontrole

BIJLAGE 1

In het kader van Verwerkingsovereenkomst voert de Verwerker op de onderstaande Persoonsgegevens de Verwerkingen uit waarvan per gegevenssoort de aard van de verwerking, alsmede het doel ervan en de categorieën van betrokkenen, de classificatie (*optioneel) worden vermeld.

1. Doel 1: terbeschikkingstelling van vastgoeddossiers

Soort persoonsgegevens	Aard van de verwerking	Doel van de verwerking	Categorie(ën) van betrokkenen	Classificatie (*)
Contact- en identificatiegegevens	Verzamelen en verstrekken van vastgoedinformatie en opmaak vastgoed dossier	Terbeschikkingstelling van vastgoeddossiers via het VIP	Aanvragers	/
Vastgoedinformatie	Verzamelen en verstrekken van vastgoedinformatie en opmaak vastgoed dossier	Terbeschikkingstelling van vastgoeddossiers via het VIP	Houders van rechten op een perceel, of een onderdeel, waarvoor het vastgoed dossier wordt aangevraagd	/
Gegevens in het kader van stedenbouwkundige en milieumisdrijven en inbreuken	Verzamelen en verstrekken van vastgoedinformatie en opmaak vastgoed dossier	Terbeschikkingstelling van vastgoeddossiers via het VIP	Houders van rechten op een perceel, of een onderdeel, waarvoor het vastgoed dossier wordt aangevraagd	/

2. Doel 2: facturatie / inning gemeenterebitutie

Contact- en identificatiegegevens	Gebruik e-mailadres voor verstrekken informatie en doorsturen facturen Inning van de retributie en verzamelen	Facilitering van de facturatie van de gemeenterebitutie Inning van de gemeenterebitutie	Aanvragers	/
Financiële gegevens	Overmaken facturen voor aanvraag vastgoedinformatie	Facilitering van de facturatie van de gemeenterebitutie Inning van de gemeenterebitutie	Aanvragers	/

3. Doel 3: toegangscontrole

Het identificatienummer van het Rijksregister/KBO-nummer	Gebruik nummer voor login op het platform	Toegangscontrole	Aanvragers Personeelsleden van de verwerkingsverantwoordelijke	/
--	---	------------------	---	---

Verwerkersovereenkomst (sjabloon)

BIJLAGE 2
Opsomming van Subverwerkers

In het kader van de hosting doet de Verwerker een beroep op volgende Subverwerkers:

<u>Subverwerker</u>	<u>Beschrijving van de Verwerkingsactiviteiten door de Subverwerker</u>	<u>Categorieën van Persoonsgegevens</u>	<u>Vindt er een gegevensdoorgifte naar derde landen plaats?</u> <u>Indien ja, welke maatregelen zijn er genomen in het licht van hoofdstuk V AVG?</u>	<u>Heeft de Verwerker met de Subverwerker een overeenkomst gesloten op grond van art. 28 AVG?¹</u>
Naam: Cronos Public Services NV Adres: <u>Veldkant 33a, 2550 Kontich</u> Data Protection Officer, incl. <u>contactgegevens: dpo@cronos.be</u>	Hosting van het Vastgoedinformatieplatform dat er onder meer voor zorgt dat gegevens uit centrale authentieke bronnen (open-data) automatisch worden opgehaald. Lokale besturen vullen de vastgoeddossiers verder aan met de eigen lokale vastgoedinformatie. Opslag van het vastgoeddossier gebeurt eveneens op deze omgeving.	<ul style="list-style-type: none"> - Contact- en identificatiegegevens - Vastgoedinformatie - Gegevens in het kader van stedenbouwkundige- en milieumisdrijven en -inbreuken - Financiële gegevens - Identificatienummer van het Rijksregister/KBO-nummer. 	<input checked="" type="checkbox"/> Neen. <input type="checkbox"/> Ja, in/naar de volgende landen:	<input checked="" type="checkbox"/> Ja. <input type="checkbox"/> Neen, want:

Verwerkersovereenkomst (sjabloon)

- Bijlage 3 = Technische en organisatorische maatregelen

BIJLAGE 3
Technische en organisatorische maatregelen

1. Veiligheidskader

Digitaal Vlaanderen maakt gebruik van de informatieclassificatie van de Vlaamse overheid als kompas voor het implementeren van de nodige technische en organisatorische maatregelen om het beveiligingsniveau van de verwerking te waarborgen, hierbij rekening houdende met de stand van de techniek, de uitvoeringskosten, alsook met de aard, de omvang, de context en de verwerkingsdoelinden en de qua waarschijnlijkheid en ernst uiteenlopende risico's voor de rechten en vrijheden van personen:

1	Informatie die toegankelijk mag zijn voor iedereen. Bij een incident met de betrokken informatie is de impact of materiele schade verwaarloosbaar of onbestaand.
2	Informatie die slechts beperkt toegankelijk is op basis van organisatorische criteria. Bij een incident met de betrokken informatie is de impact of materiele schade minimaal.
3	Informatie die slechts toegankelijk mag zijn voor een beperkte groep van gebruikers. Bij een incident met de betrokken informatie is de impact of materiele schade belangrijk.
4	Informatie die slechts toegankelijk mag zijn voor een beperkte groep gebruikers. Bij een incident is de impact van directe, indirecte materiële en immateriële schade ernstig.
5	Informatie die slechts toegankelijk mag zijn aan een zeer select aantal gebruikers. Bij een incident is de impact van directe, indirecte materiële en immateriële schade bedreigend, voor het voortbestaan van de organisatie of personen en hun vrijheden.

Formaliteiten (tot er VIP decreet is)

Gemeenteraadsbesluit (sjabloon)

Argumentatie

Gelet artikel 173, van de Grondwet;

Gelet op artikel 40, §3, van het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen;

Gelet op de artikelen 5.2.1, 5.2.5, 5.2.6 en 5.2.7 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente en de noodzaak om het budget in evenwicht te houden;

Overwegende dat notarissen en vastgoedmakelaars informatie over onroerende goederen bij de gemeente kunnen aanvragen;

Overwegende dat de gemeente het belangrijk vindt dat potentiële kopers met kennis van zaken een beslissing kunnen nemen over een onroerend goed;

Overwegende dat gemeenten op zoek zijn naar mogelijkheden om informatie over onroerende goederen efficiënter en veiliger te delen;

Overwegende dat gemeenten samenwerken met het agentschap Digitaal Vlaanderen om een Vastgoedinformatieplatform te ontwikkelen en om in een testfase te onderzoeken hoe informatie over onroerende goederen op een efficiënte wijze kan worden ter beschikking gesteld;

Overwegende dat het Vastgoedinformatieplatform een elektronisch informatiesysteem is voor de ontsluiting, samenvoeging en veilige gegevensdeling van vastgoedinformatie en vastgoeddossiers tussen bronhouders en aanvragers, zoals in eerste instantie notarissen en vastgoedmakelaars;

Overwegende dat de gemeente via het Vastgoedinformatieplatform de door aanvragers, zoals in eerste instantie notarissen en vastgoedmakelaars, aangevraagde vastgoedinformatie kan verzamelen en de vastgoeddossiers kan ontsluiten;

Overwegende dat het verzamelen en ontsluiten, via het Vastgoedinformatieplatform, van vastgoeddossiers op verzoek van aanvragers, zoals in eerste instantie notarissen en vastgoedmakelaars, voor de gemeente een administratieve last en bijhorende kost met zich meebrengt;

Overwegende dat de gemeente de kost voor het verzamelen van vastgoedinformatie en het ontsluiten van vastgoeddossiers op de aanvrager ervan wenst te verhalen;

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 afhangen, beheert;

3° centrale gegevensbron: vastgoedinformatie die een Vlaamse instantie of een externe overheid beheert;

4° Vastgoedinformatieplatform of VIP: elektronisch informatiesysteem voor de ontsluiting, samenvoeging en veilige gegevensdeling van vastgoedinformatie tussen aanleverende entiteiten en aanvragers;

5° vastgoeddossier: de combinatie van verschillende datasets, samengesteld uit vastgoedinformatie met betrekking tot een perceel, of een onderdeel, die op aanvraag wordt ontsloten door de aanleverende entiteit, door Digitaal Vlaanderen wordt samengevoegd en door de lokale overheid ter beschikking wordt gesteld aan de aanvrager;

6° externe overheid: overheidsinstanties, vermeld in artikel 1.3, 8° van het Bestuursdecreet van 7 december 2018;

7° Vlaamse instantie: elk van de volgende overheidsinstanties:

- a) de instanties van de Vlaamse overheid, vermeld in artikel 1.3, 1°, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018;
- b) de instellingen met een publieke taak, vermeld in artikel 1.3, 6°, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018, voor zover ze afhangen van de Vlaamse overheid of van een of meer andere instellingen met een publieke taak die afhangen van de Vlaamse overheid;
- c) de instanties van de Vlaamse overheid, vermeld in artikel 1.3, 7°, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018;]

8° aanvrager: de notaris of vastgoedmakelaar die in het kader van zijn beroepsactiviteiten of taken van algemeen belang die bij of krachtens een supranationale of wetskrachtige norm bepaalde vastgoedinformatie nodig heeft en daartoe een aanvraag via het VIP doet;

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.

Gemeenteraadsbesluit (sjabloon)

Artikel 2 - Algemeen

De gemeente [X] verzamelt de opgevraagde vastgoedinformatie uit lokale gegevensbronnen. De gemeente [X] doet een beroep op het VIP om vastgoedinformatie uit centrale gegevensbronnen op te halen en samen te voegen met het vastgoeddossier. De gemeente [X] stelt het vastgoeddossier via het Vastgoedinformatieplatform aan de aanvrager ter beschikking.

In de mate dat persoonsgegevens zouden worden verwerkt in het kader van het vastgoeddossier, verwerkt de gemeente die gegevens met als doeleinde om aanvragers samengevoegde vastgoedinformatie uit centrale en lokale gegevensbronnen ter beschikking te stellen in het kader van hun beroepsactiviteiten of in het kader van taken van algemeen belang die bij of krachtens een supranationale of wetskrachtige norm zijn bepaald.

Met ingang van [datum] wordt ten voordele van gemeente [X] een retributie geheven op aanvragen, gedaan via het Vastgoedinformatieplatform, tot het verkrijgen van het vastgoeddossier.

Artikel 3 - Verschuldigde

De retributie is verschuldigd door de aanvrager.

Gemeenteraadsbesluit (sjabloon)

- Retributiebedrag zelf kiezen
- Keuze uit 2 kostprijsberekenningswijzen
- Gemeente dient zelf nog tot najaar 2023 de retributies te innen (+ debiteurenbeheer te doen)

Artikel 4 - Bedrag

Het bedrag van de retributie wordt vastgelegd als volgt:

Voorwerp aanvraag	Retributiebedrag
Vastgoeddossier	<input checked="" type="checkbox"/> EUR

[Optioneel toe te voegen indien keuze kostprijsberekenningswijze 2] Een aanvrager dient slechts éénmaal de retributieprijs voor een aanvraag te betalen voor een groep van 5 kadastrale percelen op voorwaarde dat:

- (i) De percelen aangrenzend zijn
- (ii) De percelen binnen éénzelfde gemeentelijke grens liggen
- (iii) Er maximaal op één perceel (een) gebouweenhe(i)d(en) geregistreerd is (zijn)

De aflevertermijn voor het vastgoeddossier bedraagt maximum [30] dagen.

Artikel 5 - Invorderingswijze

De onbetwiste en opeisbare retributie wordt bij niet-betaling ingevorderd conform artikel 177, tweede lid, van het Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

De betwiste en opeisbare retributie wordt bij niet-betaling burgerrechtelijk ingevorderd.

Gemeenteraadsbesluit (sjabloon)

Artikel 6 - Verwerking van persoonsgegevens

§1. In de mate dat persoonsgegevens zouden worden verwerkt in het kader van het vastgoeddossier, treedt de gemeente voor de doeleinden omschreven in artikel 2 op als verwerkingsverantwoordelijke.

§2. De gemeente verwerkt voor de doeleinden omschreven in artikel 2 persoonsgegevens met betrekking tot de volgende categorieën van betrokkenen:

1. aanvragers; en
2. houders van rechten op een perceel, of een onderdeel, waarvoor het vastgoeddossier wordt aangevraagd.

§3. De gemeente verwerkt voor de doeleinden omschreven in artikel 2 volgende categorieën van persoonsgegevens:

1. contact- en identificatiegegevens;
2. financiële gegevens;
3. het identificatienummer van het Rijksregister/KBO-nummer;
4. vastgoedinformatie;
5. gegevens in het kader van openbare onderzoeken en overtredingen.

Gemeenteraadsbesluit (sjabloon)

§4. De gemeente [X] bewaart de persoonsgegevens die het verwerkt, niet langer dan noodzakelijk is om de doeleinden, vermeld in artikel 2, te bereiken en conform artikel III.87, §1 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018, of tot de betrokkene vraagt om de persoonsgegevens die gemeente [X] verwerkt, te verwijderen, conform de voorwaarden, vermeld in de algemene verordening gegevensbescherming. De archiveringstermijn van de persoonsgegevens bij de gemeente [X] bedraagt 3 jaar overeenkomstig de bepalingen van de Selectielijst voor Vlaamse gemeentearchieven.

§5. De gemeente [X] doet een beroep op agentschap Digitaal Vlaanderen voor de doeleinden omschreven in artikel 2. Agentschap Digitaal Vlaanderen treedt in dit kader op als verwerker van de gemeente [X], die de verwerkingsverantwoordelijke is. De modaliteiten van de verwerking zijn geregeld in de verwerkingsovereenkomst die te vinden is in **Bijlage 1**.

Gemeenteraadsbesluit (sjabloon)

- Ondertekening van dossier is juridisch gezien niet nodig want het **moet niet gezien worden als “briefwisseling”**
- Geen impact naar aansprakelijkheid
- Verwijzen naar andere reglementeringen
Opgelet: momenteel vervangt dit besluit enkel vorig reglement voor notarissen en makelaars (!), voor andere aanvragers blijft huidig retributiereglement van kracht

Artikel 7 – Ondertekening

De vastgoeddossiers die de gemeente [X] via het Vastgoedinformatieplatform ter beschikking stelt, worden niet ondertekend aangezien het vastgoeddossier 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 vanaf [datum] alle retributiereglementen die betrekking hebben op vastgoeddossiers, die vanaf de bekendmaking van dit reglement kunnen worden aangevraagd via het Vastgoedinformatieplatform.

Artikel 9 - Bekendmaking

Dit reglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 en 287 van het Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

Namens de Gemeenteraad

Algemeen directeur

[naam]

[handtekening]

Voorzitter

[naam]

[handtekening]

Bijlage: verwerkingsovereenkomst

Formaliteiten vanaf VIP decreet (ca. zomer 2023)

Juridisch nog te finaliseren, maar onderstaande geeft al een idee:

- Nieuw gemeenteraadsbesluit ter harmonisering + nieuw retributiereglement (uniforme lijst vrijstellingen)
- Nieuwe verwerkersovereenkomst met VIP
- Protocol met elke aanvrager die overheidsinstantie is
- Potentieel protocol tussen gemeente en een centrale bron

Uitgangspunt: Juridisch-technisch alles correct afdekken maar steeds met in het achterhoofd “less is more”

Timing

- Vanaf oktober 2022: **Basisversie** of MVP waarbij we verder aan het product bouwen met **gebruikersfeedback**
- We onboarden meer en meer gemeenten zodanig dat iedereen **tijdig aangesloten is tegen 1 januari 2024**
- Ondertussen wordt er gewerkt aan **VIP decreet** (richttermijn: zomer '23)
- Van zodra er een VIP decreet is, kunnen we ook **extra functionaliteiten** ontsluiten

Zijn er vragen?

Nog even meegeven

- Warme oproep om in te schrijven voor infosessie in Limburg en Vlaams-Brabant
 - Uitnodigingen verstuurd via mail
Niet ontvangen? Mail ons.
- Vragen in de toekomst? Aarzel niet contact op te nemen!
 - kathleen.declercq@vvsg.be
 - Vastgoedinformatieplatform@vlaanderen.be



Vereniging van
Vlaamse Steden
en Gemeenten

Vragen?

Kathleen Declercq - Projectmedewerker Vastgoedinformatieplatform
kathleen.declercq@VVSG.be

Sammy Parmentier - Product Owner Vastgoedinformatieplatform
Eveline Neirings - Relatiebeheerder Vastgoedinformatieplatform
Vastgoedinformatieplatform@Vlaanderen.be