Vlaams Parlement

stuk **2194** (2013-2014) – Nr. 2
ingediend op 10 maart 2014 (2013-2014)

Voorstel van resolutie

van de dames Patricia De Waele en Gwenny De Vroe

betreffende het verankeren van de verantwoordelijkheid van de informatieverstrekkende overheden bij de informatieplicht inzake vastgoedtransacties

Hoorzitting

Verslag

namens de Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën en Begroting
uitgebracht door mevrouw Joke Quintens

verzendcode: FIN

Samenstelling van de commissie:

Voorzitter: de heer Eric Van Rompuy.

Vaste leden:
de heer Dirk de Kort, mevrouw Griet Smaers, de heren Koen Van den Heuvel, Eric Van Rompuy;
de heren Felix Strackx, Erik Tack, Christian Verougstraete;
de heren Bart Tommelein, Dirk Van Mechelen;
mevrouw Joke Quintens, de heer Bart Van Malderen;
de heren Piet De Bruyn, Matthias Diependaele;
de heer Boudewijn Bouckaert;
mevrouw Elisabeth Meuleman.

Plaatsvervangers:
de heren Jan Durnez, Ward Kennes, Johan Sauwens, Peter Van Rompuy;
de heren Chris Janssens, Joris Van Hauthem, Wim Wienen;
de heren Marino Keulen, Sas van Rouveroij;
de heer Patrick Janssens, mevrouw Güler Turan;
de heren Marc Hendrickx, Jan Peumans;
de heer Ivan Sabbe;
de heer Bart Caron.

Stukken in het dossier:
2194 (2013-2014) – Nr. 1: Voorstel van resolutie

INHOUD

1. Tussenkomst van mevrouw Peggy Verzele 4
2. Tussenkomst van de heer Stefan Van Tricht 7
3. Tussenkomst van de heer Xavier Buijs..... 9
Gebruikte afkortingen 13

De Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën en Begroting organiseerde op haar vergadering van 25 februari 2014 een hoorzitting over dit voorstel van resolutie met:
– mevrouw Peggy Verzele, directeur Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen, CIB Vlaanderen;
– de heer Stefan Van Tricht, notaris, voorzitter commissie Decreten van de Nederlandstalige Raad van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat;
– de heer Xavier Buijs, diensthoofd en stafmedewerker Ruimtelijke Ordening en Huisvesting bij de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten.

1. Tussenkomst van mevrouw Peggy Verzele

Mevrouw *Peggy Verzele*, directeur Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen, CIB Vlaanderen, stelt dat het correct uitvoeren van de informatieverplichtingen een absolute prioriteit is voor de vastgoedsector. Het is een van de kerntaken van de vastgoedmakelaar. Het biedt een bescherming aan de consument. Een optimale informatieverstrekking is een joint venture tussen sector en overheid. Om dit te garanderen, dienen de knelpunten te worden aangepakt. Het voorstel van resolutie en de hoorzitting kunnen daartoe een aanzet vormen. Voor een verkoopdossier moet een vastgoedmakelaar heel wat informatie verzamelen zoals stedenbouwkundige informatie, voorkooprechten enzovoort. Er moet een onderscheid gemaakt worden tussen de algemene informatieplicht en de bijzondere informatieplicht.

De algemene informatieplicht betekent dat er oog moet zijn voor de bescherming van de consument. Dit kadert in de professionele uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar. De bijzondere informatieplichten vloeien voort uit bijzondere regelgevingen die de consument moeten informeren over specifieke zaken zoals overstromingsgevoeligheid, bodemaspecten en dergelijke.

Belangrijk voor de algemene informatieplicht is de wet Marktpraktijken. De consument moet worden geïnformeerd over de belangrijkste kenmerken van het onroerend goed en de verkoopsvoorwaarden. De deontologie bepaalt dat de makelaar een voldoende gestoffeerd dossier moet samenstellen. Er is een algemene onderzoeks- en informatieplicht. Tot slot is er nog artikel 1382 BW, op basis waarvan er heel wat rechtspraak is over de specifieke informatieverplichtingen van de makelaar. Dit kan gaan over bouwtechnische en fiscale zaken, over de hypothecaire toestand, de bekwaamheid van de partijen enzovoort.

De bijzondere informatieplichten bestaan niet alleen in Vlaanderen. Er zijn er ook federale, Brusselse en Waalse. Deze zijn allemaal verschillend. Voor het Vlaamse Gewest zijn er verplichtingen die voortvloeien uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het decreet Integraal Waterbeleid, het Bodemdecreet, het Energiedecreet en het toekomstige decreet Complexe Investeringsprojecten. Het decreet Onroerend Erfgoed wordt van toepassing vanaf januari 2015. Vandaag gelden drie afzonderlijke decreten.

Accurate informatie is bepalend voor de keuze van de consument. Het is een beginsel van behoorlijk bestuur dat als men informatie opvraagt bij een bestuur, dat die correct is en dat de professional die verkregen informatie niet moet dubbelchecken. Tot voor kort stond er in het modelformulier Vastgoedinformatie van de gemeente een algemeen exoneratiebeding over de juistheid van de informatie. Dit gaf aanleiding tot ongenoegen binnen de sector. Met dat beding werd de aansprakelijkheid voor de fout van de overheid afgewenteld op de professional. Dit wordt doorprikt door de rechtspraak die stelt dat men van de overheid correcte informatie mag verwachten. Als er twijfel is over de correctheid van de informatie, dan moet de overheid dit aangeven. Een tussenpersoon begaat geen fout als die geen kennis heeft van tegenstrijdige informatie of dit niet behoorde te weten. In het nieuwe modelformulier van de VVSG van januari 2014 is deze exoneratieformule

geschrapt. Dat is positief. Het moet over meer gaan dan fouten en aansprakelijkheid. Fouten zijn een feitenkwestie die door de rechtbank zal worden beoordeeld. Vanuit het oogpunt van de consument is voorkomen beter dan genezen.

Het is goed dat het voorstel van resolutie ruimer gaat en pleit voor een eenduidige regeling van de informatieplichten. Er is nu een grote divergentie op het gebied van de informatieplichten. Vooral het tijdstip waarop de informatie moet worden geleverd, kan zeer verschillend zijn. Soms moet de informatie er zijn bij de publiciteit, soms bij de onderhandse akte of bij het verlijden van de authentieke akte. Er ontwikkelt zich een praktijk waarbij informatie in andere fases ter beschikking wordt gesteld om discussies te vermijden. Er is ook een grote divergentie in de gevolgen van het ontbreken van informatie en attesten op het contract zelf. Op het niveau van het bodemattest en de stedenbouwkundige vergunning bijvoorbeeld ontwikkelt er zich een zeer formalistische rechtspraak. Er wordt soms zelfs gesteld dat er geen schade moet worden aangetoond; het ontbreken van het attest is voldoende om het compromis nietig te verklaren. Worden bij zo een rechtspraak de attesten dan niet herleid tot zuivere geldigheidsvereisten?

Er is ook een ruim instrumentarium aan sancties van inbreuken. Deze kunnen zowel burgerrechtelijk, administratiefrechtelijk als strafrechtelijk van aard zijn. Zijn de sancties niet disproportioneel? Zijn strafrechtelijke sancties adequaat? Waar is de logica in het systeem van al die sancties?

Per informatieplicht en per beleidsdomein worden specifieke richtlijnen voor de publiciteit uitgevaardigd. Volgens de VCRO moet die informatie soms voluit worden uitgeschreven. In gedrukte media mogen er wel afkortingen worden gebruikt. De immoborden en affiches zijn verworden tot een puur preferentieel informatiekanaal met onverstaanbare afkortingen en symbolen. De immoborden verliezen hun functionaliteit die erin bestaat door te verwijzen naar een telefoonnummer of URL waar men al de informatie kan vinden. Er is een gebrek aan logica in de publiciteit. Het feit dat het pand kan worden onteigend, staat niet in de publiciteit, de bodemtoestand evenmin. Die informatie kan even relevant zijn.

De digitale informatie is het beste medium om vlot toegankelijke informatie te garanderen. Diverse overheden zetten daar meer en meer op in. In de VCRO werd het probleem van het moeten wachten op informatie goed opgelost door te bepalen dat publiciteit kan worden gevoerd op voorwaarde dat de informatie via het formulier Vastgoedinformatie werd aangevraagd. De belangen van de consument zijn zo gevrijwaard. Het compromis kan immers niet getekend worden zo lang de informatie niet beschikbaar is. Er wordt niet gepleit voor het terugschroeven van de informatieplichten maar om de toegankelijkheid ervan, onder meer via databanken, te verbeteren. De spreker pleit voor een dossiergerelateerde toegang tot de EPC-databank als dit een authentieke gegevensbron is.

Ze is tevreden dat door het voorstel de informatieplichten op de agenda staan. Het is positief dat de lokale besturen hun verantwoordelijkheid voor de correctheid van de informatie opnemen. Door de domeinspecifieke benadering van die informatieplichten is er afstemming nodig van al die plichten. Het totaal van die informatieplichten leidt tot een overbevraging van bepaalde vormen van publiciteit. Ze is vragende partij voor betrokkenheid bij het structurele overleg tussen het notariaat en de VVSG over het modelformulier Vastgoedinformatie en voor een wetgevend initiatief naar uniformisering van de informatieplichten, de publiciteit inbegrepen.

Mevrouw *Patricia De Waele* onthoudt dat de sector niet pleit voor het terugschroeven van de informatieplicht. De indieners vinden het belangrijk dat de consumenten beter geïnformeerd moet zijn en blijven. Ze onthoudt ook dat de sector vraagt om logisch opgebouwde

en eenduidige informatie. Ze wenst dat de verantwoordelijkheid voor de door de overheid verstrekte informatie duidelijk is. Is het zo dat de makelaar geen instrument heeft om de informatie, die tegen betaling van de overheid komt, te controleren?

Mevrouw *Peggy Verzele* verklaart dat het voor veel informatie onmogelijk is om die te dubbelchecken. Dit gaat vooral over de stedenbouwkundige informatie. Het standaardformulier van de VVSG wordt niet systematisch gebruikt. Sommige gemeenten geven wel informatie over de watertoets, andere dan weer niet. Overstromingsgevoeligheid kan wel door de makelaar worden gecontroleerd. Een nieuwe informatieplicht als gevolg van het toekomstige decreet Complexe Investeringsprojecten gaat over informatie die enkel bij de gemeente ter beschikking is. De makelaar kan die enkel bij de gemeente opvragen.

Mevrouw *Gwenny De Vroe* stelt dat de makelaar de voorkooprechten kan checken. Er is daar een website voor. Wat is de mening van CIB Vlaanderen hierover? Is dat een mogelijk model van databank voor de andere informatieplichten? Mevrouw De Vroe beaamt dat de informatieborden quasi onverstaanbaar zijn door de vele afkortingen. Het is goed dat dit opnieuw onder de aandacht werd gebracht. Ze heeft begrepen dat er gepleit wordt voor een uniformisering van de informatieplichten. Dit strookt met het voorstel.

Mevrouw *Griet Smaers* neemt aan dat er contacten waren tussen CIB Vlaanderen en de indieners van het voorstel van resolutie. De afgelopen weken zijn in de media een aantal makelaars aan bod gekomen over de wildgroei aan publiciteit. In welke mate interfereert dit initiatief met het aangekondigde overleg in CIB Vlaanderen om in verband daarmee tot afspraken te komen? Is het nodig om een initiatief van de overheid te vragen? Kan de sector niet in overleg met de belanghebbenden afspraken maken over de publiciteit, communicatie en standaarden? Ze vindt het vreemd dat de overheid hierin een initiatief moet nemen. Het is in eerste instantie toch een belang van de sector waarover men onderling afspraken kan maken.

De heer *Matthias Diependaele* vindt de vraag om correcte informatie terecht. De uitdaging voor de overheid bestaat erin die ook te hebben. Er wordt terecht gesteld dat het over verschillende informatieplichten gaat, opgenomen in verschillende decreten. Zou het niet beter zijn om te werken aan een kadaster? Men zou dan werken met perceelsgebonden omschrijvingen met de volledige informatie. Als dit alles kan worden gedigitaliseerd, heeft men het meest toegankelijke systeem. Is de onderliggende vraag van de sector niet een gemakkelijke toegankelijkheid van de informatie?

Mevrouw *Gwenny De Vroe* meent dat het schrappen van de woorden “louter ter informatie” uit het modelformulier van de VVSG wel een stap vooruit is. Weet men bij hoeveel gemeenten die woorden al effectief geschrapt zijn? Het is een belangrijk signaal voor de sector als die woorden overal zouden worden geschrapt. Dit is momenteel echter nog niet het geval.

Mevrouw *Peggy Verzele* is van oordeel dat het nuttig is om het systeem dat bestaat voor de voorkooprechten uit te breiden tot andere domeinen. Er bestaat nu al een database met de diverse inventarissen van het onroerend erfgoed. Het is goed dat dit wordt gedigitaliseerd. Er wordt werk gemaakt van de integratie van de inventarissen. De watertoets en overstromingsgevoeligheid kunnen worden geconsulteerd maar de databanken kunnen nog worden geoptimaliseerd. Informatie wordt digitaal meer en meer toegankelijk maar het is ook belangrijk dat die informatie geïntegreerd wordt en centraal te consulteren is.

De schrapping van de exoneratieclausule is positief. Mevrouw Verzele beschikt niet over concrete cijfers van de gemeenten.

Haar organisatie en de makelaars erkennen dat de publiciteit soms wat overdadig is. Intern is een bevraging gestart. Het moet ruimer dan alleen vanuit het oogpunt van de makelaar worden bekeken. De syndici worden eveneens met affichages geconfronteerd, soms nog met bijkomende regels uit het reglement van mede-eigendom. Op dat vlak zou men met beleidsaanbevelingen vanuit de sector willen werken. Elke sector kan dan op lokaal niveau overleggen met de gemeente. Het gaat niet om bindende gedragscodes of wetgeving.

Ze denkt dat ze op het vlak van de diverse wetgevende initiatieven op dezelfde golflengte zit als het notariaat en de VVSG. Er gaat daarover zeker worden overlegd. Zo is met het notariaat al een protocol over de kostenverdeling tussen koper en verkoper afgesloten. Er werd ook een gezamenlijk modelcompromis uitgewerkt. Wat betreft de informatieplichten, kan de bestaande wetgeving echter niet zo maar terzijde worden geschoven op grond van informele afspraken. De bestaande wetgeving kan enkel door adequatere wetgeving worden vervangen.

Het bestaan van een kadaster met een volledige perceelsomschrijving met alle vastgoedinformatie is een droom en streefdoel. Dit vereist dat alle individuele informatie gedigitaliseerd wordt. De sector is vragende partij om bij dit soort projecten te worden betrokken.

2. Tussenkomst van de heer Stefan Van Tricht

De heer *Stefan Van Tricht*, notaris, voorzitter commissie Decreten van de Nederlandstalige Raad van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat, vindt dat men de bespreking van de informatieplichten het best kan vergelijken met het Bodemdecreet, waar men uitging van een aantal duidelijke paradigma's. Een daarvan was dat de vervuiler betaalt. Bij overdracht betekent dit dat de verwerver van een onroerend goed duidelijk moet worden geïnformeerd. Daarvoor is in een strikte procedure voorzien. Als die correct wordt gevolgd, dan heeft de verwerver een zo sterke positie dat hij er zich zelfs op kan beroepen onschuldig bezitter te zijn. Informatieplichten bij de overdracht van onroerende goederen zijn vaak een spel van evenwichten tussen een koper en de verkoper. Moet er niet naar systemen worden gestreefd waarin elke verwerver van een onroerend goed mits de nodige informatie zichzelf kan beschouwen als een onschuldig bezitter? Voor het notariaat is het belangrijk dat een dergelijke visie achter het informatiesysteem zit.

Een koper moet stapsgewijs worden geïnformeerd. Ideaal is dat de informatie beschikbaar is bij de tekoopstelling. Als dat niet mogelijk is, dan kan men naar het alternatief gaan dat de informatie moet beschikbaar zijn op het ogenblik van de overeenkomst. Als ook dat niet mogelijk is, dan moet de informatie beschikbaar zijn bij het verlijden van de notariële akte. Bij informatieverstrekking moet altijd de mogelijkheid bestaan dat de lacune aan informatie kan worden bevestigd. De techniek van een mogelijke verzaking aan de nietigheidsvordering op grond van de informatieplicht bestaat nu al in verschillende decreten. De informatieverplichting zou zo weinig mogelijk mogen worden gebruikt als drogreden om de geldigheid van de gesloten overeenkomst aan te tasten. Vaak spelen daar commerciële belangen, zoals een verkoper die een koper vindt die een hogere prijs wil betalen.

Welke informatie moet er ter beschikking worden gesteld? Er is informatie van overheidswege die publiek kan zijn. Het kan gaan om overheidsinformatie die moet worden getoetst. Er is technische informatie die een verkoper moet krijgen die niet van de overheid komt maar wel door overheidsreglementering wordt voorgeschreven. Sommige informatie is een combinatie van overheidsinformatie en technisch onderzoek.

De technische aspecten van informatie moeten in Frankrijk samen worden gebracht in een 'dossier diagnostic technique'. Dat is een evolutie die men hier ook ziet. Er komen steeds meer attesten en men kan er ook nog een aantal bijkomende bedenken. In een dergelijke

visie is de notariële akte een kantelmoment waar de notaris een soort controleur van de aanwezigheid van de attesten wordt. Dat systeem werkt met disparate informatie gefocust op één goed zonder uitwerking in de breedte. Dat soort van informatieverstrekking is niet ideaal.

Een deel van de informatie is nu al digitaal voorhanden maar zit verspreid over verschillende databanken en niveaus. Sommige informatie is digitaal en gebundeld. Andere informatie is dan weer verspreid en voor sommige beleidsdomeinen is er geen informatie.

De spreker denkt dat er eensgezindheid bestaat over het tijdig verstrekken van informatie aan een koper. Als die informatie later komt, dan moet die koper kunnen bevestigen dat alles in orde is. De burger heeft zeker en vast zijn rechten. Hij moet zeker zijn dat al de informatie is opgevraagd en het moet traceerbaar zijn dat al de informatie ook inderdaad opgevraagd is. De burger moet op de juistheid van de informatie kunnen rekenen waardoor hij zich als onschuldig bezitter kan beschouwen. Men wil de informatie gebundeld zien, eenvoudig, eenvormig raadpleegbaar en niet al te disparaat. De overheid mag ook een aantal verwachtingen en eisen stellen. De overheid moet de garantie hebben dat haar informatie die de burger nodig heeft, die ook bereikt. Geen of onduidelijke informatie geeft een vrijgeleide om bepaalde wetgeving niet toe te passen. Informatiesystemen moeten ook betaalbaar zijn.

Een dergelijk systeem is binnen handbereik. Het e-loket van voorkooprechten is een performante tool die voldoet aan de opgesomde criteria. De informatie is elektronisch gebundeld en kan door iedereen vrijblijvend geconsulteerd worden via AGIV. Via de bijzondere applicatie van de e-voorkooprechten kan er ook een bindende consultatie gebeuren. Als de notaris als notaris het systeem raadpleegt, dan weet de overheid dat en wordt de opzoeking opgeslagen. De opzoeking is niet vrijblijvend. De door de overheid verstrekte informatie is evenmin vrijblijvend. Beide partijen zijn gehouden door het resultaat. Al de partijen engageren zich. De partijen zijn meer dan de overheid en de notaris, het gaat ook over de begunstigden van een voorkooprecht en al de Vlaamse gemeenten en OCMW 's die op het systeem zijn aangesloten. Dit systeem leert dat een bundeling van informatie met heel veel deelnemers mogelijk is. Dat was mogelijk omdat er duidelijke afspraken waren. Dit is vastgelegd in het Harmoniseringsdecreet. Aan een dergelijk informatiesysteem kunnen later bijkomende stappen worden gekoppeld. Het systeem bestaat en kan op de korte termijn werkzaam zijn voor andere toepassingen. Een van de lacunes van het Onroerenderfgoeddecreet is het ontbreken van een duidelijk bestand. Er wordt daar gewerkt aan een digitaal systeem. Het notariaat wil echter een bindend digitaal systeem. Het notariaat engageert zich ook om het systeem te consulteren.

Zo komt men tot de idee van een metadatabank waar op termijn alle overheidsinformatie kan worden gebundeld. Als andere administraties een dergelijk systeem gebruiken, dan kan de ontwikkelingskost over die deelnemende administraties worden gedeeld. Burger en overheid worden daar beter van.

Het notariaat pleit dus voor een visie, een tool, een procedure en metadatabank.

Mevrouw *Patricia De Waele* verwijst naar de particuliere verkopers. Zijn er gevallen bekend dat aktes niet kunnen worden verleden doordat de particuliere verkoper een aantal verplichtingen niet heeft kunnen nakomen?

De heer *Stefan Van Tricht* verduidelijkt dat de voorkooprechten voor de particulier perfect traceerbaar zijn. De particulier kan dit nagaan. Als dat niet zou zijn gebeurd, kan dit opgevangen worden door op elk moment in het proces te voorzien dat, van zodra de infor-

matie op geldige wijze tot stand gekomen is, er een bevestiging komt van het ontbreken van de informatie. Die particulier zal op een gegeven ogenblik toch bij een notaris moeten gaan voor de akte. Het informatiemoment wordt misschien uitgesteld maar komt er wel. Het gaat niet alleen om de verkoper, maar ook om de koper, die een onschuldig bezitter zou moeten kunnen zijn.

Mevrouw *Gwenny De Vroe* meent dat het belangrijk is te voorzien in een gemakkelijk raadpleegbare databank waar de correcte informatie in is opgenomen. Uit contacten met notarissen had ze begrepen dat er soms een probleem is met de informatie van gemeenten. Ze vindt dat de vertegenwoordiger van het notariaat de commissieleden moet informeren of dit al dan niet een eenmalig probleem is.

De heer *Stefan Van Tricht* bevestigt dat dit een oud zeer is. Een aantal gemeenten nemen deze taak ernstig ter harte. Er zijn een aantal kleinere gemeenten die daar moeilijkheden mee hebben. Het VVSG tracht de zaken wel op de juiste manier te kanaliseren. Er moet ook een uniformiteit zijn in de manier van werken. Er zijn daar nog mogelijkheden tot stroomlijning. Gelet op het groot aantal gemeenten is het onvermijdelijk dat er fouten gebeuren.

3. Tussenkomst van de heer Xavier Buijs

Het inlichtingenformulier Vastgoedinformatie is volgens de heer *Xavier Buijs*, dienst-hoofd en stafmedewerker Ruimtelijke Ordening bij de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten, ontstaan eind jaren negentig. Vastgoedmakelaars en notarissen deden voor hun informatie steeds meer een beroep op de gemeenten. Die vragen kwamen op verschillende manieren bij de gemeenten terecht. Er werd telkens om andere informatie gevraagd. Om meer eenvormigheid te krijgen, heeft de VVSG samen met de Federatie van Notarissen een model opgesteld dat door de gemeenten kan worden aangepast op basis van de eigen inzichten. Een dergelijk inlichtingenformulier Vastgoedinformatie is goed voor de gemeenten omdat alle aanvragen op dezelfde manier gebeuren waardoor er minder fouten worden gemaakt. Het is ook eenvoudiger voor de aanvrager om bepaalde informatie niet te vergeten bij de aanvraag. Het document wordt regelmatig aan nieuwe regelgeving aangepast. Een belangrijke wijziging was het invoeren van een plannen- en vergunningenregister in de gemeenten. Zodra er een dergelijk register is, vervalt een groot deel van het inlichtingenformulier.

Belangrijke informatie die niet op kadasterniveau beschikbaar is, is een knelpunt. Dit geldt onder meer voor het gewestplan. In een aantal gevallen is het niet duidelijk in welk gebied een woning gelegen is. Soms worden daar fouten gemaakt.

In het inlichtingenformulier wordt enkel juridische informatie gegeven. Toekomstige beleidsontwikkelingen worden niet meegedeeld. Dit soort informatie kan niet worden meegedeeld omdat dit oneindig zou zijn. De gemeente kan alleen maar informatie geven waarvoor ze de eindverantwoordelijkheid draagt. Men kan niet garant staan voor de juistheid van informatie die van andere overheden komt. Wegens efficiëntieoverwegingen willen de gemeenten ook geen informatie verstrekken die door de notaris of vastgoedmakelaar zelf kan worden opgezocht.

De VVSG vindt de analyse van het voorstel van resolutie onjuist. Het voorstel stelt: “De informatieverstrekkende overheid, meestal de gemeenten, schuift elke verantwoordelijkheid van zich af.”. De heer Buijs meent dat dit niet zo is. Er heeft wel een exoneratiebeding in het inlichtingenformulier gestaan, maar dit is als gevolg van rechtspraak een aantal jaren geleden geschrapt in het modelformulier. Als die schrapping niet gebeurde op het formulier dat de individuele gemeenten gebruiken, dan is dit op zich geen probleem omdat

het beding geen juridische waarde meer heeft. Als er twijfels zijn, dan kan de gemeente die beter uiten en laten weten aan diegene die de informatie opvraagt. Dit biedt de aanvrager de mogelijkheid bijkomende informatie op te sporen om tot een juiste inschatting te kunnen komen.

De heer Buijs is het ook niet eens met de overweging dat "de informatieverstrekkende overheid, veelal de gemeenten, zich (onterecht) onttrekt aan de verantwoordelijkheid voor de correctheid van aangeleverde informatie". De gemeente kan altijd aansprakelijk worden gesteld. Dit gebeurt in de praktijk ook wel, zowel door de vastgoedsector, de notarissen als particulieren.

Hij is het ermee eens dat gemeenten aansprakelijk moeten kunnen worden gesteld voor gemaakte fouten. Dat is echter een feitenkwestie. De bestaande aansprakelijkheidsregels in het Burgerlijk Wetboek zijn daarvoor voldoende. Een decretale ingreep waarbij de gemeente ex officio aansprakelijk is voor het verlenen van foute informatie, is niet nodig.

Principieel staat de VVSG achter het voorstel voor het versneld invoeren van een databank, een soort van kadaster waar alle informatie van een perceel te vinden is. Er lopen al een paar Vlaamse initiatieven. Er is het decreet Geografische Data-Infrastructuur, op basis waarvan bepaalde geografische informatie op een systematische manier wordt verzameld. Het project Digitale Stedenbouwkundige Informatie zou het mogelijk moeten maken dat het inlichtingenformulier Vastgoedinformatie op digitale wijze kan worden afgehandeld.

Het is belangrijk dat burgers tijdig, degelijk en goed worden geïnformeerd. Ieder heeft daar zijn rol in. De gemeenten kunnen de beschikbare informatie ter beschikking stellen aan vastgoedmakelaars, notarissen en particulieren. De vastgoedmakelaars en notarissen als belangenbehartiger van de koper of verkoper hebben daar ook een rol in. In het algemeen nemen gemeenten hun rol ook op. Op basis van gewestelijke regelgeving worden er nu al heel wat inventarissen opgesteld. Het inlichtingenformulier Vastgoedinformatie wordt ter beschikking gesteld. Op basis van het stedenbouwkundig attest kan er informatie worden gevraagd over de bouwmogelijkheden. Er wordt door de gemeenten ook heel wat tijd geïnvesteerd in het geven van informeel advies. Het gaat bijvoorbeeld om telefonische eerstelijnsinformatie. Ook dat is een belangrijke informatiebron voor de burger.

Uit het voorstel bleek ook dat de sector heel wat problemen heeft met de versnipperde regelgeving. Hij is geen tegenstander van een verdere afstemming van de regelgeving. De vraag is of het voorstel van resolutie daarop wel het juiste antwoord biedt. Het is belangrijker om een zicht te hebben op de lopende initiatieven om betere informatie te krijgen en te weten wat de knelpunten zijn. Het overleg met de betrokkenen is belangrijk. Er is al overleg voor de aanpassingen van het modelformulier. Op basis van al deze voorgaande gegevens kan dan de regelgeving worden aangepast.

Mevrouw *Patricia De Waele* stelt dat het niet de bedoeling van het voorstel was om al de zonden op de schouders van de gemeenten te leggen. Het voorstel gaat over al de informatieverstrekkende overheden en niet alleen de gemeenten. Uit het betoog heeft ze onthouden dat erkend wordt dat er fouten kunnen worden gemaakt, dat de informatie tijdig bij de koper moet geraken en dat het wenselijk is dat deze informatie correct is. Ze neemt ook de suggestie voor een grote databank mee. Er zijn voorbeelden dat de informatie niet tijdig en correct bij de koper raakt. Is er overleg geweest tussen de VVSG enerzijds en de sector van de vastgoedmakelaars en het notariaat anderzijds? Is er al overleg geweest met de aangesloten gemeenten om tot een betere afstemming van de informatieverstrekking te komen?

Bij een informatieverstrekkende overheid die informatie tegen betaling levert, zou men ervan moeten kunnen uitgaan dat die informatie correct is. Zijn er suggesties gemaakt aan de gemeenten om dergelijke informatieverstrekking gratis te verrichten? Is het deontologisch correct om tegen betaling informatie te verstrekken waarvan men de juistheid niet kan garanderen?

Ze zit op dezelfde golflengte in verband met de aanpak van de versnipperde regelgeving. Misschien kan de VVSG het initiatief nemen om een overleg met al de informatieverstrekkende overheden te organiseren?

De heer Buijs stelde dat een gemeente net zoals een vastgoedmakelaar, notaris of particulier de informatie van een databank of kaart kan ontleden. De bedoeling van de indieners van het voorstel van resolutie was dat informatie die afkomstig is van een overheid correct moet zijn. De vraag over wie moet interpreteren, is een andere zaak. Ze gaat ervan uit dat dit volgens een cascadesysteem werkt. Het kadaster levert kaarten aan en de gemeente verkoopt ze door. Als de gemeente ze doorverkoopt, moet er een dubbelcheck door de gemeente zijn uitgevoerd. Als een makelaar, notaris of particulier geen toegang krijgt tot de eerste databank of kaarten en ook niet over de tools beschikt om ze te interpreteren, dan is dat moeilijk te controleren. Ze wil diegene die de informatie verkoopt een zekere verantwoordelijkheid opleggen, in het bijzonder dat die informatie begrijpbaar en duidelijk is en tijdig kan worden geleverd.

De heer *Matthias Diependaele* gaat akkoord met het voorstel om de versnipperde regelgeving aan te pakken. Op dat vlak zijn er echter al inspanningen geleverd door de VVSG. Hij stelt dat de gemeente zich niet kan ontdoen van de aansprakelijkheid in verband met de juiste informatie. Dit wordt bevestigd door de rechtspraak. Bijgevolg heeft alleen het derde punt van het voorstel van resolutie nog een meerwaarde. De digitale databank is een punt waar hij achter kan staan. Dit vraagt wel om meer studiewerk.

De exoneratieclausule is op de meeste plaatsen al jaren geschrapt. Soms wordt ze echter nog vermeld en kan het zijn dat mensen ervan uitgaan dat er verder niets meer aan te doen is. Zou het niet goed zijn dat de VVSG bij de gemeenten aandringt deze clausule te schrappen? Dergelijke clausule kan verwarring stichten.

Mevrouw *Griet Smaers* vindt ook dat er duidelijkheid moet worden verschaft over de verwarring die bestaat rond de aansprakelijkheid. Het lijkt haar dat dit niet het voorwerp moet zijn van een wetgevend initiatief omdat men dan interfereert met de aansprakelijkheidsgronden.

De databank kan een grote meerwaarde opleveren. Ze meent dat overleg tussen de VVSG en de betrokken partijen de juiste manier van werken is. Als na dat overleg blijkt dat de overheid nog moet ingrijpen, dan kan dit nog altijd gebeuren. Ze roept op om eerst op het terrein tot een oplossing te komen. Er ligt hier dus een taak voor de drie partners.

Mevrouw *Gwenny De Vroe* heeft na onderzoek vastgesteld dat er een eenduidige regeling moet komen. Ze meende dat de VVSG stelde dat die begrip kon opbrengen voor de vraag van de sector van vastgoedmakelaars en notariaat om tot een eenduidige regelgeving te komen, ook al is het geen directe zorg voor de VVSG. In dat geval blijft het eerste punt van het voorstel overeind. Kan dit worden verduidelijkt?

De verantwoordelijkheid voor het verstrekken van foute informatie gaat over de woorden ‘louter ter informatie’. De VVSG heeft de gemeenten al voorgesteld die woorden te schrappen. In de praktijk gebeurt dit niet in elke gemeente. Dit leidt ertoe dat deze woor-

den soms foutief worden geïnterpreteerd. De gemeenten opnieuw aansporen om dit te schrappen, is een eerste stap in de goede richting. Daar het nog niet overal geschrapt is, werd het uitdrukkelijk in het voorstel opgenomen.

De heer *Xavier Buijs* licht toe dat de VVSG een ledenvereniging is en geen voogdijoverheid. Er is niets op tegen dat het schrappen van het exoneratiebeding nogmaals onder de aandacht wordt gebracht. Er is daarover trouwens een toelichting geschreven die kan worden geraadpleegd op de website van de VVSG.

De VVSG staat open voor een overleg met de betrokken partijen, ook al is dit in de voorbereiding van dit voorstel van resolutie niet gebeurd.

Eenduidige regelgeving is een vrij algemeen en ruim begrip. Als daar bij de sector van vastgoedmakelaars verzuchtingen over bestaan, is het dan aan de VVSG om daar tegen te zijn? Afstemmen van regelgeving lijkt haalbaarder dan het uitwerken van één regelgeving. Er blijft ook federale regelgeving bestaan die er niet in kan worden opgenomen. De VVSG is in ieder geval voorstander van een werkbare regelgeving voor iedereen.

In de toelichting is voor de gemeenten een aanbeveling opgenomen over het tijdig verstrekken van informatie. Dertig dagen lijkt een redelijke termijn. Het mag ook niet onderschat worden hoeveel tijd en moeite het een gemeente kost om al de informatie op te zoeken. Er zijn niet alleen klachten over laattijdige informatiebezorging door gemeenten, maar ook over vastgoedmakelaars en notarissen die op het allerlaatste moment informatie nodig hebben.

Voor de betaling hanteren de gemeenten verschillende tarieven. De VVSG gaat bij de leden niet voor een eenvormig tarief pleiten, maar doet wel een suggestie van 62,5 euro. Ongeacht of de informatie gratis is of niet, ze moet correct zijn. Daar mag geen twijfel over bestaan.

Eric VAN ROMPUY,
voorzitter

Joke QUINTENS,
verslaggever

Gebruikte afkortingen

AGIV	Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen
BW	Burgerlijk Wetboek
CIB Vlaanderen	Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen
EPC	energieprestatiecertificaat
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
URL	Uniform Resource Locator
VCRO	Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
VVSG	Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten