



Vlaams
Parlement

stuk **2194** (2013-2014) – Nr. 1
ingediend op 2 oktober 2013 (2013-2014)

Voorstel van resolutie

van de dames Patricia De Waele en Gwenny De Vroe

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

TOELICHTING

Er is een federale regelgeving met betrekking tot de deontologische regels voor vastgoedmakelaars (bijvoorbeeld het koninklijk besluit van 27 september 2006 tot goedkeuring van het reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars) en daarnaast bestaan er ook goede praktijken zoals het gebruik van een ‘inlichtingenformulier vastgoedinformatie’. Dat maakt echter geen voorwerp uit van de Vlaamse regelgeving en dus behoort ook het toezicht op de naleving ervan niet tot de bevoegdheid van de Vlaamse overheid. De Vlaamse overheid kan in dit kader wel, voor de aangelegenheden die tot haar bevoegdheid behoren, sectorale regelgeving vaststellen. Zo is in de sector Ruimtelijke Ordening een specifieke informatieplicht opgelegd met betrekking tot bepaalde stedenbouwkundige gegevens van een onroerend goed dat het voorwerp zal uitmaken van een vastgoedtransactie (artikel 5.2.5 VCRO (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009)) en bestaat er ook een specifieke informatieplicht met betrekking tot publiciteit, die van toepassing is op iedereen die voor eigen rekening of als tussenpersoon een goed verkoopt, verhuurt voor meer dan negen jaar en dergelijke meer (artikel 5.2.6 VCRO).

Van de verschillende verkoopdocumenten, waaronder het bodemattest, het attest voor de elektrische installatie, het energieprestatiecertificaat, het postinterventiedossier en de stedenbouwkundige informatie, zijn er twee attesten die – wanneer ze niet, foutief of onvolledig worden voorgelegd – kunnen leiden tot nietigheid van de overeenkomst. In casu betreft het het bodemattest en de stedenbouwkundige informatie.

Wie een woning, een appartement of een ander pand te koop stelt – of te huur stelt voor meer dan negen jaar – in een Vlaamse gemeente die beschikt over een goedgekeurd plannenregister en vergunningenregister, moet zich voor elke vorm van publiciteit aan de bijzondere informatieverplichting houden. Die informatie heeft betrekking op stedenbouwkundige aspecten van het onroerend goed. Zo wordt de consument beter geïnformeerd en dus beter beschermd.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat wie in de gemeenten – waarvoor het plannenregister en het vergunningenregister beschikbaar zijn – verkoopt of verhuurt, zeker enkele zaken moet meedelen in de publiciteit en de onderhandse verkoopovereenkomst:

- a) of er voor het goed al dan niet een stedenbouwkundige vergunning is afgeleverd;
- b) wat volgens het plannenregister de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed is;
- c) of er voor het verkochte goed een dagvaarding werd uitgebracht;
- d) of er voor het goed al dan niet een voorkooprecht geldt;
- e) of er voor het goed een verkavelingsvergunning van toepassing is.

Voor het beleidsveld Onroerend Erfgoed bijvoorbeeld verloopt (zowel voor monumenten, stads- en dorpsgezichten, archeologisch erfgoed, als voor landschappen, aangeduide ankerplaatsen en erfgoedlandschappen) de vraag om inlichtingen via de gemeente waar het onroerend goed gelegen is. De gemeente is, net als de betrokken provincie en de Vlaamse overheid, verplicht een register van het beschermde onroerend erfgoed binnen zijn ambtsgebied bij te houden.

Wie de informatieplicht niet naleeft, is strafbaar en riskeert een boete. Het agentschap Inspectie RWO (Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed) controleert of de informatieplicht wordt nageleefd door steekproeven uit te voeren op vastgoedadvertenties. Het verstrekken van foutieve informatie kan verregaande gevolgen hebben en kan zelfs leiden tot een (relatieve) nietigheid van de overeenkomst.

De verplichting geldt zowel voor de vastgoedmakelaar en de notaris, als voor de eigenaar die zijn eigen woning verkoopt of verhuurt. Hij die verkoopt, rechtstreeks of als tussenpersoon – waarbij de makelaar een belangrijke rol kan spelen – is verplicht om de kandidaat-koper of kandidaat-huurder in te lichten.

De informatie wordt tegen betaling verkregen via een officiële instantie, meestal een overheid (gemeente, OVAM, provincie enzovoort) die zelf beschikt over de planning- en vergunningenregisters en die dus de verantwoordelijkheid draagt om over de juiste gegevens in die registers te beschikken.

Een verkoper/verhuurder of een tussenpersoon voor de verkoop/verhuur die afhankelijk is van de (overheids)instantie die tegen betaling informatie verstrekt, moet op zijn beurt kunnen beschikken over de juiste en correcte informatie. De verkoper/verhuurder of tussenpersoon geeft namelijk de aangeleverde informatie door aan de koper/huurder, die decretaal recht heeft op juiste en correcte informatie. De verkoper/verhuurder of tussenpersoon kan zich trouwens – in tegenstelling tot de (overheids)instantie die de informatie aanlevert – niet ontdoen van de verantwoordelijkheid en zal, bij het verstrekken van foutief of onvolledig aangeleverde informatie aansprakelijk gesteld worden.

Aangezien de bescherming van de koper/huurder aan de basis ligt van de informatieplicht bij vastgoedtransacties, is het belangrijk dat de aangeleverde informatie correct is. In de praktijk is het echter al voorgevallen dat de informatie, komende van de informatieverstrekende overheid, onjuist of onvolledig is. Dat leidt er soms toe dat aktes op het laatste moment niet verleden kunnen worden, wat dan weer onnodige frustratie en kosten met zich meebrengt.

Uit het antwoord op schriftelijke vraag nummer 384 van 24 mei 2012 van mevrouw Patricia De Waele tot minister-president Kris Peeters blijkt dat er aansprakelijkheidsprocedures werden opgestart ten gevolge van onvolledige of onjuiste overheidsinformatie en dat er gevallen bekend zijn van gewestelijke, gemeentelijke en/of notariële aansprakelijkheid wegens onvolledige of onjuiste informatieverstrekking.

De gedupeerden van de onjuiste informatie zijn niet diegenen die ze tegen betaling hebben verstrekt, in casu de officiële (overheids)instanties, maar zijn net diegenen die als verkoper/verhuurder of tussenpersoon fungeren en de informatie doorgeven aan de eindconsument én de eindconsument zelf. En net de eindconsument behoort tot de categorie die men middels diverse informatieplichten extra wil beschermen.

De (relatieve) nietigheid of vertraging van een akte om redenen van foutieve informatie brengt onnodig veel kosten, lasten en frustraties met zich mee. Het is dan ook niet logisch dat de instantie die aan de oorzaak ligt van die extra kosten, de verantwoordelijkheid van zich af kan schuiven en niet verantwoordelijk wordt gesteld voor de foutief aangeleverde informatie. De informatieverstrekende overheid, meestal de gemeenten, schuift elke verantwoordelijkheid van zich af door te stellen dat de formulieren die zij verstrekken “een louter informatieve waarde hebben. Het gemeentebestuur kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor de juistheid en volledigheid van de informatie.”.

Bij de bespreking in de commissie Leefmilieu over het decreet betreffende het integraal waterbeleid (*Parl. St.* VI.Parl. 2012-13, nr. 2072/5), waarbij onder andere de watertoets besproken werd, spraken de collega's van de oppositie (Open Vld, Groen en Vlaams Belang) zich positief uit over het amendement van mevrouw Patricia De Waele betreffende de regeling van de verantwoordelijkheid van de informatieplicht (*Parl. St.* VI.Parl. 2012-13, nr. 2072/3). Ook de collega's van de meerderheid stonden positief tegenover dat amendement. Enkele collega's van de meerderheid gaven er echter de voorkeur aan om dat voor alle betrokken decreten tegelijk te regelen, op een eenduidige manier.

Met dit voorstel van resolutie vragen de indieners dan ook aan de regering om een algemeen, eenduidig kader uit te werken voor de verantwoordelijkheid van de informatieverstrekende overheden bij de informatieplicht inzake vastgoedtransacties en versneld werk te maken van een digitale databank, met alle informatiebronnen die met het oog op een vastgoedtransactie moeten of kunnen worden geraadpleegd.

Patricia DE WAELE

Gwenny DE VROE

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

Het Vlaams Parlement,

- overwegende dat:
 - 1° de informatieplicht wettelijk is vastgelegd;
 - 2° de informatieplicht in diverse decreten is opgenomen, waaronder het Energiedecreet, het Bodemdecreet, het decreet Onroerend Erfgoed en het decreet Integraal Waterbeleid;
 - 3° de informatieverstrekkende overheid, veelal de gemeenten, zich (onterecht) onttrekt aan de verantwoordelijkheid voor de correctheid van aangeleverde informatie;
 - 4° het verstrekken van foutieve informatie door de makelaars kan leiden tot een (relatieve) nietigheid van de overeenkomst;
 - 5° niet alle informatiebronnen die met het oog op een vastgoedtransactie moeten of kunnen worden geraadpleegd, in digitale vorm (databank) beschikbaar zijn;
 - 6° de meerderheidspartijen zich positief uitspraken over het amendement van mevrouw Patricia De Waele met betrekking tot de informatieplicht op het ontwerp van decreet betreffende het integraal waterbeleid (*Parl. St.* VI.Parl. 2012-13, nr. 2072/1 en 3), en dat het Vlaams Parlement zich engageert om dat eenduidig te regelen;
- vraagt de Vlaamse Regering:
 - 1° voor de diverse decreten (onder andere het Energiedecreet, het Bodemdecreet, het decreet Onroerend Erfgoed en het decreet Integraal Waterbeleid) waarin er een informatieplicht wordt opgelegd, een eenduidige regeling te maken;
 - 2° diegenen die foutieve informatie verstrekken, verantwoordelijk te kunnen stellen, met inbegrip van de informatieverstrekkende overheden;
 - 3° versneld werk te maken van een digitale databank, met alle informatiebronnen die met het oog op een vastgoedtransactie moeten of kunnen worden geraadpleegd.

Patricia DE WAELE

Gwenny DE VROE