

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 588
van **GWENNY DE VROE**
datum: 12 april 2016

aan **JOKE SCHAUVLIEGE**
VLAAMS MINISTER VAN OMGEVING, NATUUR EN LANDBOUW

Vastgoedtransacties - Laattijdig verstrekken van stedenbouwkundige inlichtingen

Bij het verkopen of verhuren van een woning worden eigenaars verplicht de kandidaten goed in te lichten. Zo is in de sector ruimtelijke ordening een specifieke informatieplicht opgelegd met betrekking tot bepaalde stedenbouwkundige informatie van een onroerend goed dat het voorwerp zal uitmaken van een vastgoedtransactie. Wie de informatieplicht niet naleeft, is strafbaar en riskeert een boete. De afdeling Inspectie Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed controleert de naleving en kan overtredingen beboeten. De informatie wordt tegen betaling verkregen via een officiële instantie, meestal een overheid (gemeente, OVAM, provincie, ...).

In de praktijk is het echter al voorgevallen dat de informatie, komende van de informatieverstrekken overheid, onjuist of onvolledig is en/of laattijdig wordt afgegeven. Het verstrekken van foutieve informatie kan verregaande gevolgen hebben en kan zelfs leiden tot een (relatieve) nietigheid van de overeenkomst. Door de rechtspraak wordt erkend dat de gemeenten een duidelijke verantwoordelijkheid ter zake hebben. De Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSg) erkent dit en heeft het exonatiebeding, waarbij de gemeenten zich exonereerden voor de juistheid van de door hen verstrekte inlichtingen, uit haar modelformulier verwijderd.

Voor de vastgoedmakelaars zorgt vooral de laattijdige aflevering van de informatie voor problemen. Zij werken immers met een beperkt mandaat in tijd. In de praktijk blijkt dat de vastgoedmakelaars de stedenbouwkundige inlichtingen helaas pas na het verlopen van hun mandaat ontvangen, waardoor ze verplicht worden om een verkoop af te sluiten zonder over de stedenbouwkundige informatie te beschikken.

1. Is deze problematiek de minister bekend? Zo ja, hoe zal de minister hierop reageren?
2. Hoeveel overtredingen heeft de Inspectie Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed het afgelopen jaar vastgesteld? Hoeveel gevallen werden effectief beboet of bestraft?
3. Is de minister van plan om aan de informatieverstrekken overheden een tijdspanne op te leggen voor het afleveren van de stedenbouwkundige inlichtingen?

ANTWOORD

op vraag nr. 588 van 8 april 2016

van **GWENNY DE VROE**

1. De problematiek is mij bekend. De meeste gemeenten werken met een formulier dat gebaseerd is op een model dat de VVSG ter beschikking stelt. Volgens de inhoudelijke toelichting hierbij is de gebruikelijke doorlooptermijn 30 dagen, verlengbaar met 15 dagen indien het moeilijk te verzamelen informatie betreft. De doorlooptijd houdt rekening met opzoeken, archiefconsultatie, soms zelfs nazicht ter plaatse. De opgegeven termijnen zijn dus een streefdatum maar de meeste gemeenten kunnen in de praktijk de meeste formulieren sneller afleveren.

De verdere digitalisering zal ongetwijfeld ook hier een verbetering betekenen. Wel dient steeds voor ogen te worden gehouden dat bepaalde aspecten bij de informatie-opvraging geen loutere weergave van data betreffen en verder nazicht vergen zoals bv. het verval van een verkaveling of het vaststellen van een herstel. Om een zo volledig mogelijk overzicht te kunnen verschaffen van de stedenbouwkundige toestand van een onroerend goed is het dus van belang voor de professionele (zorgvuldige) vastgoedmakelaar om de inlichtingen tijdig aan te vragen en daar dus ook bij de afspraken over de duurtijd van het mandaat rekening mee te houden.

2. Bij het niet-naleven van de informatieplicht kan een proces-verbaal worden opgesteld. Het toezicht op de informatieverplichtingen is momenteel niet opgenomen bij de gewestelijke prioriteiten. Er zijn voor de periode 2013-2015 bij de Vlaamse overheid in totaal 16 processen-verbaal gekend waarin een inbreuk op de informatieverplichtingen, d.i. verplichtingen van notarissen, vastgoedmakelaars of particulieren naar aanleiding van een verkoop, wordt vastgesteld.

Precieze cijfers over het aantal gerechtelijke vervolgingen van dit specifieke misdrijf op zich zijn moeilijk te achterhalen, gezien zij meestal in samenhang met andere misdrijven worden vastgesteld en vervolgd. Vanaf de handhaving van de omgevingsvergunning zullen de inbreuken inzake de informatieverplichting kunnen aangepakt worden met een administratieve geldboete. De lokale overheden zullen deze schendingen in hun prioriteiten kunnen opnemen zodat de gewestelijke beboetingsinstanties daarmee rekening kunnen houden bij de behandeling van deze dossiers.

3. De informatieplicht heeft tot doel om potentiële kopers te beschermen. Een goed geïnformeerde koper zal de mogelijkheden voor verbouwingen en renovatie ook beter kunnen inschatten. Het is daarom belangrijk om kwalitatief correcte informatie te bekomen. Decretaal vastgestelde termijnen komen aan deze doelstelling niet tegemoet.