

ingediend op **194** (2019-2022) – Nr. 15
17 maart 2023 (2022-2023)

Amendementen

voorgesteld na indiening van het verslag

op het ontwerp van decreet
betreffende het realisatiegerichte instrumentarium

Documenten in het dossier:

- 194** (2019-2022) – Nr. 1: Ontwerp van decreet
- Nr. 2: Verslag van de hoorzittingen
- Nr. 3 en 4: Amendementen
- Nr. 5: Advies van de Raad van State
- Nr. 6: Advies van de Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens
- Nr. 7 t.e.m. 9: Amendementen
- Nr. 10: Verslag
- Nr. 11: Reflectienota
- Nr. 12 en 13: Amendementen
- Nr. 14: Advies van de Raad van State over de amendementen

AMENDEMENT Nr. 25

**voorgesteld door Wilfried Vandaele, Tinne Rombouts,
Steven Coenegrachts, Inez De Coninck, Koen Van den Heuvel
en Andries Gryffroy
na indiening van het verslag**

Artikel 7

Paragraaf 3 vervangen door wat volgt:

"§3. Voor de uitvoering van de taken van algemeen belang die de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het Instrumentendecreet van [...] en hun uitvoeringsbesluiten aan de landcommissies opdragen in het kader van de planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, de compenserende vergoedingen, vermeld in artikel 6 van het Instrumentendecreet van [...], en de billijke schadevergoedingen, vermeld in artikel 30 van het Instrumentendecreet van [...], verwerken de landcommissies de informatie, met inbegrip van de persoonsgegevens, die daartoe noodzakelijk is. Zij doen dit als verwerkingsverantwoordelijken in de zin van artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming. Onder algemene verordening gegevensbescherming wordt verstaan: de 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 (algemene verordening gegevensbescherming). Dat houdt met name in dat de landcommissies zijn belast met:

- 1° het opmaken van een schaderamingsrapport als vermeld in artikel 7 van het Instrumentendecreet van [...];
- 2° het opmaken van een schaderapport als vermeld in artikel 7 van het Instrumentendecreet van [...];
- 3° in voorkomend geval, het nemen van beslissingen over de compenserende vergoedingen;
- 4° de berekening van de eigenaarsvergoeding, vermeld in artikel 14 van het Instrumentendecreet van [...];
- 5° de berekening van de gebruikersvergoeding, vermeld in artikel 17 van het Instrumentendecreet van [...];
- 6° het opmaken van een meerwaarderapport als vermeld in artikel 2.6.10, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- 7° het opmaken van een meerwaarderamingsrapport als vermeld in artikel 2.6.10, §2/1, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De te verwerken informatie omvat met name de volgende categorieën van persoonsgegevens:

- 1° identificatiegegevens van de aanvragers of begunstigen of van de heffingsplichtige, vermeld in artikel 2.6.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waaronder het Rijksregisternummer en, in voorkomend geval, het BIS-nummer;
- 2° gegevens van aanvragers of begunstigen in verband met de unieke wijze van identificatie als landbouwer in het GBCS, als vermeld in artikel 4, §1, van het decreet van 22 december 2016 houdende inrichting van een gemeenschappelijke identificatie van landbouwers, exploitaties en landbouwgrond in het kader van het meststoffenbeleid en van het landbouwbeleid;
- 3° vergelijkingspunten met betrekking tot verkoopprijzen van gelijkaardige onroerende goederen;
- 4° gegevens in verband met de onroerende goederen en de percelen in verband waarmee een vergoeding wordt gevraagd, waaronder kadastrale gegevens, gegevens over erfdiensbaarheden en de verwervingswaarde;
- 5° gegevens in verband met persoonlijke en zakelijke rechten;

- 6° gegevens in verband met vergunningen en stedenbouwkundige inlichtingen;
- 7° gegevens die een invloed kunnen hebben op de waarde van onroerende goederen zoals de aanwezigheid van verontreiniging;
- 8° gegevens die een invloed kunnen hebben op het inkomen of het potentieel inkomen van een perceel, zoals de aanwezige teelt en dieren, het bemestingsregime, de bodemgeschiktheid en de landbouwstreek.

De landcommissies voeren de taken, vermeld in het eerste lid, uit op basis van de inlichtingen die de aanvrager, de heffingsplichtige bij planbaten, de initiatiefnemer of de overheid verstrekt en op basis van de inlichtingen die ze rechtstreeks inzamelen bij de instantie of persoon die erover beschikt.

De inlichtingen die rechtstreeks bij de aanvrager worden verzameld, zijn de gegevens die bij de aanvraag moeten worden gevoegd of die de aanvrager of de heffingsplichtige bij planbaten verstrekt op vraag van een landcommissie.

Daarnaast kan de landcommissie voor de uitoefening van haar taken, vermeld in het eerste lid, voor zover dat noodzakelijk is, informatie, waaronder persoonsgegevens, opvragen bij andere overheden of instanties die daarover beschikken, mits naleving van de regelgeving inzake de bescherming van natuurlijke personen bij de verwerking van persoonsgegevens die van toepassing is bij de mededeling van persoonsgegevens, zoals ze in voorkomend geval op federaal of Vlaams niveau verder is of wordt gespecificeerd. De persoonsgegevens die op die manier worden verkregen, alsook de instanties of overheden die de persoonsgegevens verstrekken, worden nader bepaald door de Vlaamse Regering, na advies van de bevoegde toezichthoudende autoriteit voor de verwerking van persoonsgegevens.

In toepassing van het vorige lid kunnen de landcommissies de Notariële Aktebank raadplegen met het oog op:

- 1° het bepalen van de eigenaarswaarde, vermeld in artikel 14, en de billijke schadevergoeding, vermeld in artikel 30, waarbij de landcommissie het volgende nagaat:
 - a) een analyse van de relevante vergelijkingspunten om na te gaan waaruit de prijs van een onroerend goed is opgebouwd;
 - b) de persoonlijke en zakelijke rechten die gelden voor het onroerend goed;
- 2° de controle van de documenten en bewijsstukken die de aanvrager van de compenserende vergoeding of de billijke schadevergoeding overmaakt of die de heffingsplichtige bij planbaten ter staving van een bezwaar overmaakt.

De landcommissies kunnen de Notariële Aktebank raadplegen mits naleving van de regelgeving inzake de bescherming van natuurlijke personen bij de verwerking van persoonsgegevens die van toepassing is bij de mededeling van persoonsgegevens, zoals ze in voorkomend geval op federaal of Vlaams niveau verder is of wordt gespecificeerd. Voor de toepassing van dit artikel wordt verstaan onder de Notariële Aktebank: de Notariële Aktebank, vermeld in artikel 18 van de wet van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt.

De landcommissie deelt de informatie, met inbegrip van persoonsgegevens, die ze in het kader van dit decreet verwerkt, volgens de voorwaarden die in dit decreet zijn opgenomen, mee aan:

- 1° de betrokkene;
- 2° de aanvrager;
- 3° de initiatiefnemer;
- 4° in voorkomend geval, de adviesverleners;
- 5° het agentschap, vermeld in artikel 7, §1;
- 6° de heffingsplichtige, vermeld in artikel 2.6.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

7° *de Vlaamse Belastingdienst, met het oog op de inkohiering en invordering van de planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.13 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*”.

VERANTWOORDING

Artikel 7, §3, van het Instrumentendecreet strekt ertoe in een voldoende regelgevende basis te voorzien voor de verwerkingen van persoonsgegevens die de landcommissies verrichten in het kader van de taken die hen door het Instrumentendecreet worden toebedeeld. In navolging van advies nr. 72.661/1 van 20 februari 2023 van de Raad van State (*Parl.St.* VI.Parl. 2019-20, nr. 194/14) worden hiertoe de doeleinden, de categorieën van persoonsgegevens en de (mogelijke) ontvangers opgesomd.

Het eerste lid verduidelijkt voor welke doeleinden de landcommissie(s) persoonsgegevens (kunnen) verwerken. De taken van de landcommissies vormen tegelijkertijd de doeleinden voor de verwerking van de daartoe vereiste gegevens. Het gaat om de volgende taken:

- 1° taken in het kader van de planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO): voor elk perceel waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd als vermeld in artikel 2.6.4 van de VCRO maakt de landcommissie een meerwaarderapport op dat de vermoede meerwaarde bevat. Op basis van het meerwaarderapport wordt de planbatenheffing berekend die de eigenaar moet betalen. Daarnaast kan de overheid die een ruimtelijk uitvoeringsplan wil vaststellen aan de landcommissie vragen om een meerwaaderamingsrapport op te maken. Het meerwaaderamingsrapport bevat een berekening van de vermoede meerwaarde op het niveau van het globale ruimtelijk uitvoeringsplan;
- 2° taken in het kader van de compenserende vergoedingen, vermeld in artikel 6 van het Instrumentendecreet: ten gevolge van een beperking van het gebruik van een onroerend goed die een overheid oplegt, kan een compenserende vergoeding worden toegekend aan de zakelijke gerechtigde of de gebruiker. Met het oog op het bepalen van de compenserende vergoeding maakt de landcommissie een schaderapport op dat een beoordeling bevat of de aanvrager al dan niet voldoet aan de voorwaarden om recht te hebben op een compenserende vergoeding en, in het positieve geval, de berekening van de compenserende vergoedingen. Voor de compenserende vergoedingen, vermeld in artikel 8, §2, van het Instrumentendecreet, staat de landcommissie in voor de behandeling van de aanvragen en beslist zij over de toekenning van de compenserende vergoeding. Daarnaast kan de landcommissie op vraag van de overheid die een gebruiksbeperking wil opleggen die aanleiding geeft tot een compenserende vergoeding, een schaderamingsrapport opmaken. Het schaderamingsrapport bevat ten minste een berekening van de mogelijke compenserende vergoedingen op het niveau van het globale project, plan of programma;
- 3° taken in het kader van de billijke schadevergoedingen, vermeld in artikel 30 van het Instrumentendecreet: als een rechtmatig niet-vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden onuitvoerbaar wordt door een overheidsmaatregel die leidt tot een bouwverbod, dan heeft de zakelijke gerechtigde recht op een billijke schadevergoeding van het Vlaamse Gewest. De landcommissie is betrokken bij het bepalen van de billijke schadevergoeding waarbij de landcommissie, conform de bepalingen die gelden bij de compenserende vergoedingen, een schaderapport en schaderamingsrapport opmaakt en instaat voor de behandeling van de aanvragen en beslist over de toekenning van de billijke schadevergoeding.

De andere essentiële elementen worden nader toegelicht in de betreffende bepaling. Aldus bevestigt het eerste lid dat de landcommissies de gegevens verwerken als verwerkingsverantwoordelijken, op basis van de hen toebedeelde taken van algemeen belang.

Het tweede lid bevat een omschrijving van de categorieën van persoonsgegevens die door de landcommissies worden verwerkt.

Hieronder wordt onder meer verstaan:

- 1° wat de identificatiegegevens betreft: de naam, het adres, het rijksregisternummer, het BIS-nummer van de aanvragers of begunstigden van de compenserende vergoeding/billijke schadevergoeding en van de heffingsplichtige bij planbaten;
- 2° wat de unieke wijze van identificatie als landbouwer betreft: het landbouwnummer en het exploitatienummer;
- 3° wat de kadastrale gegevens betreft: het kadastrale nummer (afdeling, sectie, perceelnummer), kadastrale oppervlakte, kadastraal inkomen, bouwjaar en kadastrale aard van het perceel;
- 4° wat de vergelijkingspunten betreft: informatie over de verkoop van vergelijkbare onroerende goederen die onder meer de volgende informatie omvat:
 - type transactie: minnelijke verkoop, openbare verkoop enzovoort;
 - datum akte of transactie;
 - identificatie van het kadastraal perceel;
 - aard van het goed zoals opgenomen in de kadastrale legger;
 - oppervlakte van het goed zoals opgenomen in de kadastrale legger;

- ligging van het perceel;
 - verkoopprijs;
- 5° wat de persoonlijke en zakelijke rechten op een onroerend goed betreft:
- persoonlijke rechten zoals pacht en huur die een invloed kunnen hebben op de waardering van het goed;
 - zakelijke rechten zoals volle eigendom, vruchtgebruik, erfdienstbaarheid, erfpacht, recht van opstal die een invloed kunnen hebben op de waardering van het goed.

Het derde tot en met vijfde lid geven aan dat de verwerking door de landcommissies zowel gegevens omvat die rechtstreeks bij de betrokkenen zijn verkregen, als gegevens die bij andere instanties of personen zijn verkregen.

In het vijfde lid wordt bijkomend ook bepaald dat de landcommissies bepaalde gegevens rechtstreeks kunnen verkrijgen bij welbepaalde overheden of instanties, eerder dan ze op te vragen bij de betrokkenen. Op die manier wordt tegemoetgekomen aan het beginsel van de eenmalige opvraging van gegevens in het kader van e-government (elektronische overheid). In dat geval dient telkens de regelgeving die geldt voor de mededeling van gegevens tussen administraties te worden nagekomen (bijvoorbeeld het afsluiten met de bron van een protocol voor gegevens die beheerd worden door Vlaamse of federale instanties) of bijvoorbeeld een beraadslaging van het Informatieveiligheidscomité (voor gegevens die beheerd worden door instellingen van sociale zekerheid en in het geval een federale bron de zaak aan dit comité wil voorleggen) of bijvoorbeeld een beslissing van de minister van Binnenlandse Zaken (voor het gebruik van het Rijksregisternummer). Om al deze gevallen te omvatten wordt er gebruikgemaakt van een generieke formulering die ook voldoende flexibel is voor in het geval die regelgeving wordt aangepast.

Om ervoor te zorgen dat elke opvraging bij een andere overheid of instantie een voldoende regelgevende basis heeft, en tegelijkertijd voldoende flexibiliteit in te bouwen, is voorzien in een delegatieregeling. Het is de Vlaamse Regering die bepaalt welke gegevens bij welke instanties of overheden (kunnen) worden opgevraagd. Als maatregel voor de bescherming van de persoonsgegevens van de betrokkenen wordt er hierbij in voorzien dat telkens het advies van de bevoegde toezichthouder op het vlak van de bescherming van persoonsgegevens moet worden gevraagd.

Het zesde en zevende lid bevatten bepalingen met betrekking tot het raadplegen van de Notariële Aktebank (NABAN) om de compenserende vergoedingen en de billijke schadevergoedingen te bepalen en om de meerwaarde te bepalen met het oog op berekenen van de planbatenhoefting. De raadpleging van NABAN door de landcommissies is enkel bedoeld voor de opvraging van gegevens die niet bij de overige overheden of instanties kunnen worden opgevraagd of voor de gevallen waarin de opgevraagde gegevens bij andere overheden of instanties onvolledig zijn en dienen aangevuld of geverifieerd te worden door gegevens verkregen van NABAN en waarbij deze gegevens noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de taken van de landcommissies.

Het gaat meer bepaald over het volgende:

- 1° voor de opmaak/bepaling van vergoedingen en de waarde van onroerende goederen maakt de landcommissie gebruik van de methode van de gecorrigeerde vergelijkingspunten. Bij de methode moet men vergelijkingspunten opzoeken en gaat men deze nadien corrigeren op volume, oppervlakte, ligging, afwerking, staat van onderhoud enzovoort. Men moet bij het gebruik van deze methodiek allereerst degelijk geïnformeerd worden om de waarde van het betrokken onroerend goed te kunnen bepalen. Teneinde bovenstaande taken te kunnen realiseren, wordt momenteel een beroep gedaan op gegevensdatabanken beschikbaar bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD) met vergelijkingspunten/vergelijkbare transacties inzake vastgoed. Uit ondervinding is gebleken dat de verkoopprijs horende bij een zeker vergelijkingspunt, in sommige gevallen niet 100 procent overeenkomt met de venale waarde van het goed, bijvoorbeeld bij:
- gevallen waarbij verschillende percelen uit een andere gemeente, sectie of aard opgenomen zijn in één verkoopdossier. Bij de zoekresultaten wordt wel de correcte prijs in de akte meegegeven, maar niet alle betrokken percelen in de akte worden meegegeven, waardoor een vertekende waarde/hectare ontstaat;
 - transacties waarbij de opgenomen verkoopprijs niet altijd alleen de venale waarde omvat. Sinds begin 2015 werden de Vlaamse registratierechten volledig geregionaliseerd. De rol van de AAPD (voor Vlaanderen) beperkt zich enkel tot het documentaire luik waardoor de diensten van de Administratie Rechtszekerheid alleen de globale verkoopprijs die in de akte staat opnemen als verkoopprijs. Dit is vooral een probleem voor aktes in het kader van een onteigening (omwille van de wederbelegging en wachttresten) én bij aktes waarbij extra flankerende vergoedingen worden gegeven. Bovendien kunnen naast de venale waarde ook nog andere zaken zijn opgenomen in de getoonde verkoopprijs, zoals onder andere een recht van gebruik dat nog toegestaan wordt voor een bepaalde tijd of roerende goederen die bij het onroerend goed horen en in de verkoop betrokken worden.

- Men moet bijzonder voorzichtig omspringen met het interpreteren van deze 'verkooprijzen'. Het louter interpreteren van de verkoopprijs als vergelijkingspunt zou immers kunnen leiden tot een verstoord beeld van de marktprijs en het artificieel opdrijven van de grondprijzen;
- 2° naast de verkoopprijs worden in de akte ook de persoonlijke en zakelijke rechten beschreven die van toepassing zijn op een onroerend goed. Zowel persoonlijke (huur, pacht enzovoort) als zakelijke (erfdienstbaarheid, recht van opstal enzovoort) rechten kunnen een invloed hebben op de waarde van het onroerend goed. Bijvoorbeeld het aspect erfdienstbaarheid: door de mens gevestigde erfdienstbaarheden worden geregeld in het Burgerlijk Wetboek (BW). Er bestaat geen database van door de mens gevestigde erfdienstbaarheden. Dit wordt afgehandeld door de opname van een extra clause in een authentieke akte. In de overeenkomst wordt de ligging van de erfdienstbaarheid en de wijze van uitoefening vastgelegd. In principe volstaat een onderhandse overeenkomst, maar voor tegenstelbaarheid aan derden moet de overeenkomst waarbij de erfdienstbaarheid gevestigd wordt, overgeschreven worden op het hypotheekkantoor, zodat er steeds een authentieke akte moet opgemaakt worden. Het feit of een goed al dan niet belast is met een erfdienstbaarheid heeft een rechtstreekse invloed op de waardering van het onroerend goed. Het raadplegen van het afschrift van de aktes van derden via NABAN verhoogt de kwaliteit en de opmaaksnelheid van de schattingen;
- 3° door het raadplegen van aktes van derden kunnen de overgemaakte documenten en bewijsstukken van de aanvrager gecontroleerd worden, zoals onder andere de verwervingswaarde, eventuele afwezigheid of aanwezigheid van erfdienstbaarheden enzovoort.

Het achtste lid bevat een omschrijving van de (mogelijke) ontvangers van de gegevens. Of en aan wie de gegevens desgevallend worden meegedeeld zal moeten worden opgenomen in de protocollen die worden gesloten of in de aanvragen voor machtiging die worden ingediend.

Wat de bewaartermijn betreft van de verwerkte persoonsgegevens door de landcommissie, bepaalt artikel 102 van het ontwerp van decreet de bewaartermijn. In het tweede lid van dat artikel wordt bepaald dat de landcommissies de persoonsgegevens bewaren gedurende de termijnen die noodzakelijk zijn om de taken, vermeld in artikel 2.2.1, te vervullen, overeenkomstig de regels die zijn opgenomen in het Bestuursdecreet van 7 december 2018 in verband met het beheren, bewaren en vernietigen van bestuursdocumenten.

In haar advies van 20 februari 2023 (nr. 72.661/1) merkt de Raad van State op dat het niet aan de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) kan worden overgelaten om de bewaartermijn van persoonsgegevens te bepalen in de selectieregels opgesteld overeenkomstig het Bestuursdecreet van 7 december 2018, noch kan voor het regelen van de bewaartermijn van dergelijke gegevens worden volstaan met een algemene verwijzing naar dat decreet.

Op de opmerking van de Raad van State kan het volgende worden gesteld. Conform artikel 5, e), van de algemene verordening gegevensbescherming (AVG) mogen persoonsgegevens niet langer worden bewaard dan strikt noodzakelijk, behoudens voor het bewaren van persoonsgegevens met het oog op archivering in het algemeen belang, wetenschappelijk of historisch onderzoek of statistische doeleinden, in welk geval persoonsgegevens voor langere perioden mogen worden opgeslagen (principe van 'opslagbeperking').

Wat de bestuursdocumenten van de Vlaamse overheid – met inbegrip van de daarin vervatte persoonsgegevens – betreft, wordt aan deze verplichting uitvoering gegeven door 'Afdeling 5. Beheren, bewaren en vernietigen van bestuursdocumenten' van het Bestuursdecreet. Deze afdeling voert een formele procedure in voor het beheren en bewaren van bestuursdocumenten.

Artikel III.87, §1, van het Bestuursdecreet bepaalt daarbij dat voor elke categorie van bestuursdocumenten (zogenaamde series) selectieregels moeten worden opgesteld die onder meer een bewaartermijn en een definitieve bestemming van de bestuursdocumenten (vernietiging ofwel een permanente bewaring) bevatten. Deze selectieregels worden opgesteld door de specifieke verwerkingsverantwoordelijke, in samenspraak met – en controle door – de daarvoor specifiek opgerichte selectiecommissie (artikel III.88, §2, Bestuursdecreet). Deze bewaartermijnen en definitieve bestemmingen moeten steeds uitdrukkelijk gemotiveerd worden.

Eens de selectieregels zijn opgesteld worden ze conform artikel III.82, §2, van het Bestuursdecreet gepubliceerd in het centrale serieregister van de Vlaamse overheid, dat online beschikbaar is, en in de toekomst ook publiek toegankelijk zal zijn. Deze selectieregels zijn bovendien maximaal vijf jaar geldig, hetgeen een periodieke evaluatie van de bewaartermijnen garandeert (artikel III.87, §3).

Binnen één decreet kunnen meerdere series worden gedefinieerd, waarbij voor elke serie aparte selectieregels moeten worden vastgelegd. Daarbij kunnen per serie een aparte bewaartermijn en definitieve bestemming toegekend worden aangezien sommige gegevens langer dienen bijgehouden te worden dan andere.

Het per decreet definiëren van één universele maximale bewaartermijn voor alle series, en daarin opgenomen persoonsgegevens, is niet wenselijk aangezien dit een gedifferentieerde aanpak verhindert. Er moet dan immers gezocht worden naar één maximale termijn, die zonder onderscheid op elke serie van toepassing is. Gelet op de soms grote verschillen tussen verschillende series zal dit ertoe leiden dat bepaalde series langer zouden mogen worden bijgehouden dan – gelet op hun inhoud – strikt noodzakelijk is, hetgeen in strijd is met het principe van opslagbeperking.

Het decreetaal verankeren van een maximale bewaartermijn is bovendien ook weinig werkzaam. Bij het bepalen van de bewaartermijn van bestuursdocumenten, en de daarin vervatte persoonsgegevens, wordt immers rekening gehouden met andere regelgeving die bepaalde bewaartermijnen impliceert. Zo is er artikel 41 van de Vlaamse Codex Overheidsfinanciën (VCO) die stelt dat de gemeenrechtelijke verjaringstermijn voor persoonlijke rechtsvorderingen van toepassing is op de Vlaamse overheid (bijvoorbeeld inzake het aanvechten van subsidiedossiers). Indien deze verjaringstermijn verlengd zou worden, zou dit impliceren dat ook tal van andere decreten hun – daaraan gekoppelde – bewaartermijn dienen aan te passen.

In bepaalde gevallen is het decreetaal vaststellen van een concrete maximale bewaartermijn zelfs niet mogelijk. Zo stelt artikel 12 van de Algemene Groepsvrijstellingsverordening¹ dat staatssteundossiers die onder een vrijgestelde steunregeling vallen, moeten worden bijgehouden tot 10 jaar na het aflopen van de betrokken steunregeling. In de mate dat de steunregeling (vaak vervat in een decreet) geen vaste einddatum heeft, is het dus onmogelijk om vooraf te bepalen hoe lang deze dossiers – en de daarin opgenomen persoonsgegevens – moeten worden bewaard.

Niet alleen regelgevende instrumenten, maar ook feitelijke omstandigheden kunnen veranderen, hetgeen op zich als gevolg kan hebben dat een bepaalde maximale bewaartermijn niet langer proportioneel is, en dus – ingevolge het principe van opslagbeperking – moet worden aangepast.

Tot slot verplicht ook de AVG geen decreetale verankering van een maximale bewaartermijn. Artikel 6, 2, b), stelt alleen dat de rechtsgrond minstens het doel van de verwerking moet vaststellen. Daarbij kunnen aanvullend specifieke bepalingen worden opgenomen omtrent de types verwerkte gegevens, de betrokkenen, de entiteiten waaraan en de doeleinden waarvoor de persoonsgegevens mogen worden verstrekt, de doelbinding, de opslagperioden enzovoort, maar dit wordt niet verplicht.

Gelet op het bovenstaande is het niet wenselijk om in het decreet een maximale bewaartermijn op te nemen. Het grondwettelijk recht op eerbiediging van het privéleven van betrokkenen, en het principe van opslagbeperking, worden voldoende gegarandeerd door het bovenstaande – decreetaal verankerde – systeem van periodiek te herziene selectieregels.

Dit ligt bovendien in lijn met de adviespraktijk van de Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens (VTC), die stelt dat het voldoende is om in het decreet “criteria op te nemen die toelaten deze bewaartermijn(en) te bepalen”. Hierbij wordt ook verwezen naar de wijzigingen die het ontwerp van Digitaliseringsdecreet² doorvoert en die ook van belang zijn met betrekking tot het bepalen van criteria die het mogelijk maken de bewaartermijnen te bepalen door een wijziging van artikel III.87 van het Bestuursdecreet.

De memorie van toelichting bij artikel 101 van dit ontwerp van decreet verduidelijkt: “Deze wijzigingen aan artikel III.87 hebben tot doel te verduidelijken dat de selectieregels die opgesteld worden voor de categorieën van bestuursdocumenten ook gelden voor de persoonsgegevens die opgenomen zijn in die bestuursdocumenten. De persoonsgegevens zijn namelijk een integraal onderdeel van de bestuursdocumenten.”

Zodoende wordt in het Bestuursdecreet verduidelijkt dat de bewaartermijnen en de bestemmingen die vastgelegd worden in een selectieregel ook gelden voor persoonsgegevens. De memorie licht verder toe dat dit in de lijn ligt met het hogervermelde principe van de opslagbeperking en gaat verder in op het feit dat het vaststellen van bewaartermijnen en de bestemming van documenten door de verwerkingsverantwoordelijke geen gemakkelijke oefening is zoals reeds ook hoger werd aangegeven. Daarom wordt in artikel 101 van het ontwerp van decreet bepaald om de bewaartermijnen en bestemmingen die worden vastgelegd door de overheidsinstanties te laten valideren door de selectiecommissies die een objectieve controle uitvoeren als onafhankelijke experts en die rekening houden met diverse factoren zoals het selectie- en waarderingsbeleid dat de selectiecommissie Vlaamse overheid hanteert:

<https://www.vlaanderen.be/informatiemanagement/selecteren-en-vernietigen/selectie-en-waarderingsbeleid-vlaamse-overheid>.

¹ Verordening (EU) Nr. 651/2014 van de Commissie van 17 juni 2014 waarbij bepaalde categorieën steun op grond van de artikelen 107 en 108 van het Verdrag met de interne markt verenigbaar worden verklaard:

<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/NL/TXT/PDF/?uri=CELEX:32014R0651&from=NL>

² VR 2023 1702 DOC.0158/2–Ontwerp van decreet tot wijziging van het decreet van 18 juli betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer, het decreet van 13 juli 2012 houdende de oprichting en organisatie van een Vlaamse dienstenintegrator, het Bestuursdecreet van 7 december 2018 en het decreet van 2 december 2022 houdende machtiging tot oprichting van het privaatrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap Vlaamse Datenutsbedrijf in de vorm van een naamloze vennootschap ter versterking van het kader voor digitale gegevensuitwisselingen.

De memorie licht verder toe als volgt:

“Bovendien worden door dit artikel van het ontwerp duidelijke criteria vastgelegd waarmee de selectiecommissie(s) rekening dienen te houden bij de beoordeling van de selectieregels. Concreet betreft het de volgende criteria:

- 1° de toepasselijke regelgeving met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens, in het bijzonder:
 - a) het doeleinde van de verwerking van de persoonsgegevens;
 - b) de mate waarin een bewaartermijn van gegevens bij of krachtens een wet of decreet is bepaald, of de mate waarin er een voldoende substantieel verband bestaat met wettelijke, decretale of reglementaire termijnen;
 - c) de mate waarin kan worden voorzien in maatregelen die de identificatie van de betrokkene belemmeren;
- 2° de onderlinge consistentie tussen de selectieregels;
- 3° de motiveringen die de bewaartermijnen en de bestemmingen toelichten.

Via voorliggend artikel wordt er voor elke categorie van bestuursdocumenten en voor de persoonsgegevens die erin zijn opgenomen, selectieregels opgesteld die aldus minstens een aantal elementen moeten bevatten.”.



AMENDEMENT Nr. 26

voorgesteld door Wilfried Vandaele, Tinne Rombouts, Steven Coenegrachts, Inez De Coninck, Koen Van den Heuvel en Andries Gryffroy na indiening van het verslag

Artikel 23

Paragraaf 5 vervangen door wat volgt:

“§5. Voor de uitvoering van de taken van algemeen belang die dit decreet en haar uitvoeringsbesluiten aan de Vlaamse Grondenbank opdraagt in het kader van de koopplichten, vermeld in artikel 23, verwerkt de Vlaamse Grondenbank de informatie, met inbegrip van de persoonsgegevens, die daartoe noodzakelijk is. Zij doet dit als verwerkingsverantwoordelijke in de zin van artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming, vermeld in artikel 7, §3. Dit houdt met name in dat de Vlaamse Grondenbank is belast met:

- 1° *het globale administratieve beheer van de regeling inzake koopplichten en de ontwikkeling van een koopplichtenloket, vermeld in artikel 23;*
- 2° *de opmaak van een beoordelingsverslag en een schattingsverslag als vermeld in artikel 23, §2;*
- 3° *het overgaan tot een ruil als vermeld in artikel 28, derde en vierde lid, naar aanleiding van een aanvraag tot het vervullen van een koopplicht;*
- 4° *de onroerende goederen die conform titel 3 zijn aangekocht, aanhouden, administratief beheren en zakelijke rechten daarop overdragen, en de ruiloperaties, vermeld in artikel 28, derde en vierde lid, doorvoeren op verzoek van de tot aankoop verplichte entiteiten, vermeld in artikel 20.*

De te verwerken informatie omvat met name de volgende categorieën van persoonsgegevens:

- 1° *identificatiegegevens van de aanvragers, waaronder het Rijksregisternummer en, in voorkomend geval, het BIS-nummer;*
- 2° *vergelijkingspunten met betrekking tot verkoopprijzen van gelijkaardige onroerende goederen;*
- 3° *gegevens in verband met de onroerende goederen en de percelen in verband waarmee een vergoeding wordt gevraagd, waaronder kadastrale gegevens, gegevens over erfdienstbaarheden en de verwervingswaarde;*
- 4° *gegevens in verband met persoonlijke en zakelijke rechten;*

- 5° gegevens in verband met vergunningen en stedenbouwkundige inlichtingen;
- 6° gegevens die een invloed kunnen hebben op de waarde van onroerende goederen zoals de aanwezigheid van verontreiniging;
- 7° gegevens die een invloed kunnen hebben op het inkomen of het potentieel inkomen van een perceel, zoals de aanwezige teelt en dieren, het bemestingsregime, de bodemgeschiktheid en de landbouwstreek.

De Vlaamse Grondenbank voert de taken, vermeld in het eerste lid, uit op basis van de inlichtingen die de aanvrager of de tot aankoop verplichte entiteit verstrekt en op basis van de inlichtingen die ze rechtstreeks inzamelt bij de instantie of persoon die erover beschikt.

De inlichtingen die rechtstreeks bij de aanvrager worden verzameld, zijn de gegevens die bij de aanvraag moeten worden gevoegd of die de aanvrager verstrekt op vraag van de Vlaamse Grondenbank.

Daarnaast kan de Vlaamse Grondenbank voor de uitoefening van haar taken, vermeld in het eerste lid, voor zover dat noodzakelijk is, informatie, waaronder persoonsgegevens, opvragen bij andere overheden of instanties die daarover beschikken, mits naleving van de regelgeving inzake de bescherming van natuurlijke personen bij de verwerking van persoonsgegevens die van toepassing is bij de mededeling van persoonsgegevens, zoals ze in voorkomend geval op federaal of Vlaams niveau verder is of wordt gespecificeerd. De persoonsgegevens die op die manier worden verkregen, alsook de instanties of overheden die de persoonsgegevens verstrekken, worden nader bepaald door de Vlaamse Regering, na advies van de bevoegde toezichthoudende autoriteit voor de verwerking van persoonsgegevens.

In toepassing van het vorige lid kan de Vlaamse Grondenbank de Notariële Aktebank raadplegen met het oog op:

- 1° het bepalen van de eigenaarswaarde, vermeld in artikel 14, §3, en artikel 26, en het bepalen van de aankoopprijs, vermeld in artikel 28, waarbij de Vlaamse Grondenbank het volgende nagaat:
 - a) een analyse van de relevante vergelijkingspunten om na te gaan waaruit de prijs van een onroerend goed is opgebouwd;
 - b) de persoonlijke en zakelijke rechten die gelden voor het onroerend goed;
- 2° de controle van de documenten en bewijsstukken die de aanvrager tot vervullen van de koopplicht overmaakt.

De Vlaamse Grondenbank kan de Notariële Aktebank raadplegen mits naleving van de regelgeving inzake de bescherming van natuurlijke personen bij de verwerking van persoonsgegevens die van toepassing is bij de mededeling van persoonsgegevens, zoals ze in voorkomend geval op federaal of Vlaams niveau verder is of wordt gespecificeerd. Voor de toepassing van dit artikel wordt verstaan onder de Notariële Aktebank: de Notariële Aktebank, vermeld in artikel 18 van de wet van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt.

De Vlaamse Grondenbank deelt de informatie, met inbegrip van persoonsgegevens, die ze in de uitoefening van haar taken verwerkt, volgens de voorwaarden die in dit decreet zijn opgenomen, mee aan:

- 1° de betrokkene;
- 2° de aanvrager;
- 3° de initiatiefnemer;
- 4° de tot aankoop verplichte entiteit;
- 5° in voorkomend geval, de adviesverleners.”.

VERANTWOORDING

Artikel 23, §5, van het Instrumentendecreet strekt ertoe in een voldoende regelgevende basis te voorzien voor de verwerkingen van persoonsgegevens die de Vlaamse Grondenbank verricht in het kader van de taken die haar door het Instrumentendecreet worden toebedeeld. In navolging van het advies van de Raad van State worden hiertoe het doeleinde, de categorieën van persoonsgegevens en de (mogelijke) ontvangers opgesomd.

Het eerste lid verduidelijkt voor welke doeleinden de Vlaamse Grondenbank persoonsgegevens (kan) verwerken. De taken van de Vlaamse Grondenbank vormen tegelijkertijd de doeleinden voor de verwerking van de daartoe vereiste gegevens. Het gaat om de volgende taken van de Vlaamse Grondenbank in het kader van de koopplichten:

- 1° de Vlaamse Grondenbank maakt een beoordelingsverslag op dat een beoordeling bevat of de voorwaarden voor het toepassen van de koopplicht zijn vervuld. In het positieve geval maakt de Vlaamse Grondenbank een schattingsverslag op voor het betrokken onroerend goed om de aankoopprijs te kunnen bepalen. Voor bepaalde koopplichten staat de Vlaamse Grondenbank in voor de behandeling van de aanvragen en treedt zij bij de verwerving op in eigen naam en voor eigen rekening of in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit;
- 2° conform artikel 23 ontvangt de Vlaamse Grondenbank alle aanvragen tot het vervullen van de koopplicht en is zij belast met het globale administratieve beheer en de ontwikkeling van een koopplichtenloket;
- 3° de Vlaamse Grondenbank zal de onroerende goederen die conform titel 3 zijn aangekocht, aanhouden, administratief beheren en de zakelijke rechten daarop overdragen, en de ruiloperaties, vermeld in artikel 28, derde en vierde lid, doorvoeren.

De andere essentiële elementen worden nader toegelicht in de betreffende bepaling. Aldus bevestigt het eerste lid dat de Vlaamse Grondenbank de gegevens verwerkt als verwerkingsverantwoordelijke, op basis van de haar toebedeelde taken van algemeen belang.

Het tweede lid bevat een omschrijving van de categorieën van persoonsgegevens die door de Vlaamse Grondenbank worden verwerkt.

Hieronder wordt onder meer verstaan:

- 1° wat de identificatiegegevens betreft: de naam, het adres, het rijksregisternummer, het BIS-nummer van de aanvragers of begunstigen van de compenserende vergoeding/billijke schadevergoeding en van de heffingsplichtige bij planbaten;
- 2° wat de unieke wijze van identificatie als landbouwer betreft: het landbouwnummer en het exploitatienummer;
- 3° wat de kadastrale gegevens betreft: het kadastrale nummer (afdeling, sectie, perceelnummer), kadastrale oppervlakte, kadastraal inkomen, bouwjaar en kadastrale aard van het perceel;
- 4° wat de vergelijkingspunten betreft: informatie over de verkoop van vergelijkbare onroerende goederen die onder meer de volgende informatie omvat:
 - type transactie: minnelijke verkoop, openbare verkoop enzovoort;
 - datum akte of transactie;
 - identificatie van het kadastraal perceel;
 - aard van het goed zoals opgenomen in de kadastrale legger;
 - oppervlakte van het goed zoals opgenomen in de kadastrale legger;
 - ligging van het perceel;
 - verkoopprijs;
- 5° wat de persoonlijke en zakelijke rechten op een onroerend goed betreft:
 - persoonlijke rechten zoals pacht en huur die een invloed kunnen hebben op de waardering van het goed;
 - zakelijke rechten zoals volle eigendom, vruchtgebruik, erfdienstbaarheid, erfpacht, recht van opstal die een invloed kunnen hebben op de waardering van het goed.

Het derde tot en met het vijfde lid geven aan dat de verwerking door de Vlaamse Grondenbank zowel gegevens omvat die rechtstreeks bij de betrokkenen zijn verkregen, als gegevens die bij andere instanties of personen zijn verkregen.

In het vijfde lid wordt bijkomend ook bepaald dat de Vlaamse Grondenbank bepaalde gegevens rechtstreeks kan verkrijgen bij welbepaalde overheden of instanties, eerder dan ze op te vragen bij de betrokkenen. Op die manier wordt tegemoetgekomen aan het beginsel van de eenmalige opvraging van gegevens in het kader van e-government (elektronische overheid). In dat geval dient telkens de regelgeving die geldt voor de mededeling van gegevens tussen administraties te worden nagekomen (bijvoorbeeld het afsluiten met de bron van een protocol voor gegevens die beheerd worden door Vlaamse of federale instanties) of bijvoorbeeld een beraadslaging van het Informatieveiligheidscomité (voor gegevens die beheerd worden door instellingen van sociale zekerheid en in het geval een federale bron de zaak aan dit comité wil voorleggen) of bijvoorbeeld een beslissing van de minister van Binnenlandse Zaken (voor het gebruik van het Rijksregisternummer). Om al deze gevallen te omvatten wordt er gebruikgemaakt van een generieke formulering om alle gevallen te omvatten en die ook voldoende flexibel is voor in het geval die regelgeving wordt aangepast.

Om ervoor te zorgen dat elke opvraging bij een andere overheid of instantie een voldoende regelgevende basis heeft, en tegelijkertijd voldoende flexibiliteit in te bouwen, is voorzien in een delegatieregeling. Het is de Vlaamse Regering die bepaalt welke gegevens bij welke instanties of overheden (kunnen) worden opgevraagd. Als maatregel voor de bescherming van de persoonsgegevens van de betrokkenen wordt er hierbij in voorzien dat telkens het advies van de bevoegde toezichthouder op het vlak van de bescherming van persoonsgegevens moet worden gevraagd.

Het zesde en zevende lid bevatten bepalingen met betrekking tot het raadplegen van NABAN in het kader van de koopplichten. De raadpleging van NABAN door de Vlaamse Grondenbank is enkel bedoeld voor de opvraging van gegevens die niet bij de overige overheden of instanties kunnen worden opgevraagd of voor de gevallen waarin de opgevraagde gegevens bij andere overheden of instanties onvolledig zijn en dienen aangevuld of geverifieerd te worden door gegevens verkregen van NABAN en waarbij deze gegevens noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de taken van de Vlaamse Grondenbank.

Het gaat meer bepaald over het volgende:

- 1° voor de opmaak/bepaling van vergoedingen en de waarde van onroerende goederen maakt de Vlaamse Grondenbank gebruik van de methode van de gecorrigeerde vergelijkingspunten. Bij de methode moet men vergelijkingspunten opzoeken en gaat men deze nadien corrigeren op volume, oppervlakte, ligging, afwerking, staat van onderhoud enzovoort. Men moet bij het gebruik van deze methodiek allereerst degelijk geïnformeerd worden om de waarde van het betrokken onroerend goed te kunnen bepalen. Teneinde bovenstaande taken te kunnen realiseren, wordt momenteel een beroep gedaan op gegevensdatabanken beschikbaar bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD) met vergelijkingspunten/vergelijkbare transacties inzake vastgoed. Uit ondervinding is gebleken dat de verkoopprijs horende bij een zeker vergelijkingspunt, in sommige gevallen niet 100 procent overeenkomt met de venale waarde van het goed, bijvoorbeeld bij:
 - gevallen waarbij verschillende percelen uit een andere gemeente, sectie of aard opgenomen zijn in één verkoopdossier. Bij de zoekresultaten wordt wel de correcte prijs in de akte meegegeven, maar niet alle betrokken percelen in de akte worden meegegeven, waardoor een vertekende waarde/hectare ontstaat;
 - transacties waarbij de opgenomen verkoopprijs niet altijd alleen de venale waarde omvat. Sinds begin 2015 werden de Vlaamse registratierechten volledig geregionaliseerd. De rol van de AAPD (voor Vlaanderen) beperkt zich enkel tot het documentaire luik waardoor de diensten van de Administratie Rechtszekerheid alleen de globale verkoopprijs die in de akte staat opnemen als verkoopprijs. Dit is vooral een probleem voor aktes in het kader van een onteigening (omwille van de wederbelegging en wachttresten) én bij aktes waarbij extra flankerende vergoedingen worden gegeven. Bovendien kunnen naast de venale waarde ook nog andere zaken zijn opgenomen in de getoonde verkoopprijs, zoals onder andere een recht van gebruik dat nog toegestaan wordt voor een bepaalde tijd of roerende goederen die bij het onroerend goed horen en in de verkoop betrokken worden.
 Gelet op dit feit moet men zeer voorzichtig omspringen met het interpreteren van deze 'verkoopprijzen'. Het louter interpreteren van de verkoopprijs als vergelijkingspunt zou immers kunnen leiden tot een verstoord beeld van de marktprijs en het artificieel opdrijven van de grondprijzen;
- 2° naast de verkoopprijs worden in de akte ook de persoonlijke en zakelijke rechten beschreven die van toepassing zijn op een onroerend goed. Zowel persoonlijke (huur, pacht enzovoort) als zakelijke (erfdienstbaarheid, recht van opstal enzovoort) rechten kunnen een invloed hebben op de waarde van het onroerend goed. Bijvoorbeeld het aspect erfdienstbaarheid: door de mens gevestigde erfdienstbaarheden worden geregeld in het BW. Er bestaat geen database van door de mens gevestigde erfdienstbaarheden. Dit wordt afgehandeld door de opname van een extra clause in een authentieke akte. In de overeenkomst wordt de ligging van de erfdienstbaarheid en de wijze van uitoefening vastgelegd. In principe volstaat een onderhandse overeenkomst, maar voor tegenstelbaarheid aan derden moet de overeenkomst waarbij de erfdienstbaarheid gevestigd wordt, overgeschreven worden op het hypotheekkantoor, zodat er steeds een authentieke akte moet opgemaakt worden. Het feit of een goed al dan niet belast is met een erfdienstbaarheid heeft een rechtstreekse invloed op de waardering van het onroerend goed. Het raadplegen van het afschrift van de aktes van derden via NABAN verhoogt de kwaliteit en de opmaaksnelheid van de schattingen;
- 3° door het raadplegen van aktes van derden, kunnen de overgemaakte documenten en bewijsstukken van de aanvrager gecontroleerd worden, zoals onder andere de verwervingswaarde, eventuele afwezigheid of aanwezigheid van erfdienstbaarheden enzovoort.

Het achtste lid bevat een omschrijving van de (mogelijke) ontvangers van de gegevens. Of en aan wie de gegevens desgevallend worden meegedeeld zal moeten worden opgenomen in de protocollen die worden gesloten of in de aanvragen voor machtiging die worden ingediend.

Wat de bewaartermijn betreft van de verwerkte persoonsgegevens door de Vlaamse Grondenbank, bepaalt artikel 38 van het ontwerp van decreet de bewaartermijn. In dit artikel wordt bepaald dat de Vlaamse Grondenbank de persoonsgegevens bewaart gedurende de termijnen die noodzakelijk zijn om de taken, vermeld in artikel 5, te vervullen, overeenkomstig de regels die zijn opgenomen in het Bestuursdecreet van 7 december 2018 in verband met het beheren, bewaren en vernietigen van bestuursdocumenten.

In haar advies van 20 februari 2023 (nr. 72.661/1) maakt de Raad van State de opmerking dat het niet aan de VLM kan worden overgelaten om de bewaartermijn van persoonsgegevens te bepalen in de selectieregels opgesteld overeenkomstig het Bestuursdecreet van 7 december 2018, noch kan voor het regelen van de bewaartermijn van dergelijke gegevens worden volstaan met een algemene verwijzing naar dat decreet. Hierbij kan worden verwezen naar hetgeen is gesteld onder amendement nr. 25 (vervanging van artikel 7, §3, van het ontwerp van decreet) met betrekking tot het bepalen van de bewaartermijn voor wat betreft de verwerkte gegevens door de landcommissies.

