



23.0008281

Gemeenteraad
15/05/2023

Algemeen Bestuur – Retributies – Goedkeuring retributiereglement en aansluitingsovereenkomst Vastgoedinformatieplatform

Aanwezig

Nicole De Munter, Luc Vandevelde, Hilde Lampaert, Koen Loete, Filip Smet, Michel De Sutter, Danny Plaetinck, Danny Smessaert, Janvier Buysse, Christophe De Waele, Rita De Coninck, Marc Windey, Ann Van den Driessche, Odette Van Hamme, Bob D'Haeseleer, Gertjan Blomme, Rudi Desmet, Paul Verstraete, Rita Gysels, Mátyás Blanckaert, Sandra Coremans, Kelly De Vlaminck, Isaura Calsyn, Marieke Van Den Bulke, Erik Goethals, Eglantina Bodurri, Fleur Foré, Meike Van Grembergen

BEVOEGDHEID

De gemeenteraad is bevoegd op grond van artikel 40 van het decreet lokaal bestuur.

JURIDISCH KADER

Het decreet lokaal bestuur

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en dienst uitvoeringsbesluiten

Retributie op het verstrekken van administratieve inlichtingen, goedgekeurd gemeenteraad 16 december 2013

MOTIVERING

Aanleiding

De Vlaamse Regering heeft op 19 maart 2021, in het kader van het digitale relanceplan, de opstart van het Vastgoedinformatieplatform (VIP) goedgekeurd. Het Vastgoedinformatieplatform wordt een digitaal portaal waar de aanvrager van vastgoedinformatie de benodigde data in het kader van een verkoop of langdurige verhuur kan opvragen.

Het zal de huidige procedure voor aflevering van stedenbouwkundige inlichtingen en uittreksels uit het plannen- en vergunningenregister vervangen. De lancering van het vastgoedplatform voor Eeklo wordt verwacht in de zomer van 2023 (wave 5).

Retributies i.k.v. Vastgoedinformatieplatform (VIP)

Het VIP is een platform dat beheerd wordt door de Vlaamse Overheid. Het platform verzamelt data uit de beschikbare, aangesloten bronnen (centrale registers en gemeenten). De bevoegde gemeente krijgt via het platform een vraag om het dossier te vervolledigen en te controleren op de kwaliteit, waarna de info wordt afgeleverd aan de aanvrager (via PDF of rechtstreeks in het digitaal systeem van notaris/makelaar). De betaling en facturatie gebeurt via het platform.

Het is dus belangrijk om aan te stippen dat er nog steeds een aanvulling dient te gebeuren door de stad. In de praktijk is controle en nazicht op de kaartlagen belangrijk en vergt dit een grondige controle. Zo dient de ligging binnen BPA's manueel te worden geïnterpreteerd. De verwachting is daardoor dat de werklast voor de dienst Omgeving gelijk zal blijven of zelfs verhogen, aangezien per kadastraal perceel een uittreksel wordt gemaakt.

De totale retributie voor de aanvrager omvat dus een Vlaamse én een gemeentelijke retributie.

1. Besluitvorming

Het afleveren van stedenbouwkundige inlichtingen wordt op vandaag gereguleerd in het retributiereglement op het verstrekken van administratieve inlichtingen, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 16 december 2013. Er moet een nieuw retributiereglement vastgesteld worden door de gemeenteraad. Deze beslissing vormt onderdeel van het aansluitingsformulier bij het Vastgoedinformatieplatform, op basis van een verplicht sjabloon. Het is mogelijk dat door VVSG

nog een verder uitgewerkt sjabloon uitgewerkt zal worden, doch moet hierover voor aansluiting een beslissing genomen worden.

2. Vlaamse retributie (VIP)

De betaalcomponent zal in de tweede helft van 2023 beschikbaar zijn (voordien gebeurt dit nog manueel door de stad zelf) zodat de gemeentelijke retributie bij opstart in Eeklo reeds via het Vastgoedinformatieplatform zal verlopen. Voor de professionele aanvragen staan CIB en FedNot garant. Andere aanvragers zullen onmiddellijk online betalen. De gemeentelijke retributie zal periodiek doorgestort worden naar de lokale besturen.

Vanaf januari 2024 zullen ook burgers aanvragen en betalen via het Vastgoedinformatieplatform en wordt ook de platformretributie van 35 euro aangerekend per kadastraal perceel. Later zal dit bedrag vermoedelijk verminderen.

3. Gemeentelijke retributie

Het bedrag van de retributie (bovenop de platformretributie) zal nog steeds bepaald kunnen worden door het lokaal bestuur. De gelden zullen door het platform geïnd worden en doorgestort worden naar de lokale besturen (VIP).

Momenteel wordt voor het afleveren van een uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister een retributiebedrag van 110 euro aangerekend per aanvraag. Dit kan dus één kadastraal perceel (capakey) zijn, maar ook een geheel van percelen.

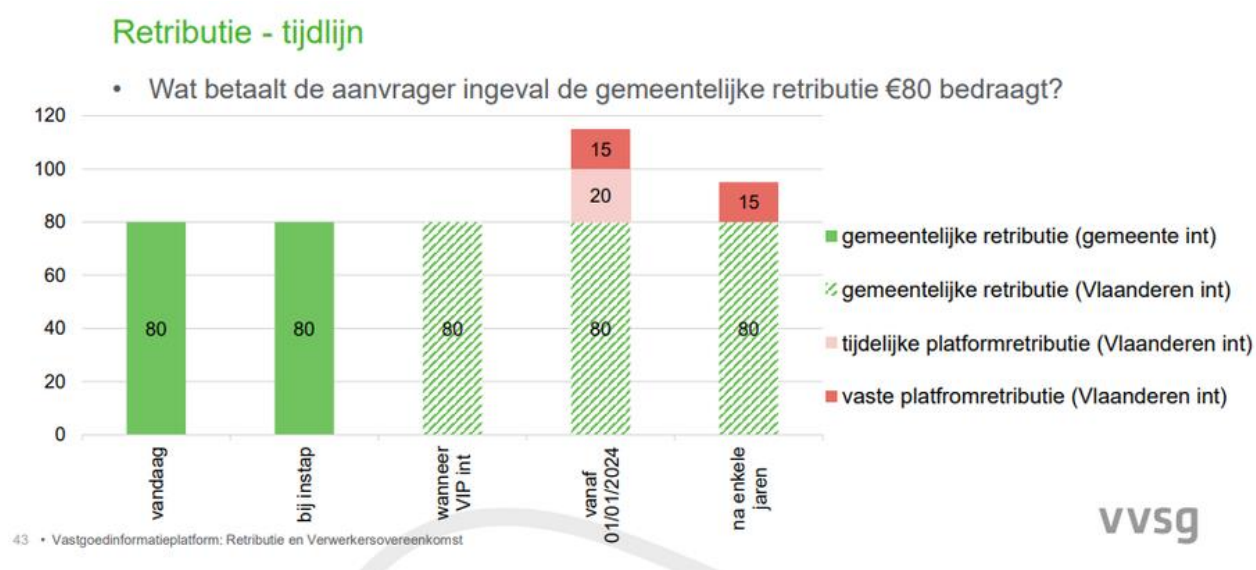
Bijvoorbeeld: in een aanvraag waarin de uittreksels- en vastgoedinformatie m.b.t. een hoeve en aanpalende percelen (weilanden, akkergrond, ...) worden gevraagd, wordt voor de volledige cluster 110 euro aangerekend. Voor de percelen aangevraagd in één aanvraag maar verspreid liggend over het grondgebied wordt per kadastraal perceel eveneens 110 euro aangerekend.

Voor 2022 werd een ontvangst van 74.000 euro geraamd. Hiervan werden er op 14/02/2023 68 530,00 euro aan inkomsten geboekt.

De gemeentelijke retributie situeert zich tussen de gehanteerde tarieven in de omliggende gemeentes:

- Maldegem: 150 euro per kadastraal perceel
- Sint-Laureins: 150 euro per aanvraag
- Evergem: 50 euro per aanvraag
- Lievegem: 50 euro per aanvraag

De samenstelling van de retributie in de tijd wordt weergegeven in onderstaande figuur:



Er zijn bijgevolg een aantal opties:

1. Gemeentelijke retributie blijft behouden en er wordt een indexering toegepast, retroactief tot op het moment dat de huidige retributie werd vastgelegd (gemeenteraad 16 december 2013).
2. Gemeentelijke retributie blijft behouden en er wordt een indexering toegepast, maar de indexering wordt niet retroactief toegepast.
3. De bijdrage van het VIP wordt in mindering gebracht van de gemeentelijke retributie.
 - o Hierbij kan de volledige Vlaamse retributie in mindering worden gebracht (35€) of enkel de vaste platformretributie (15€). Ook stelt zich hierbij de vraag naar indexering.
 - o Per kadastraal perceel int het stadsbestuur dan minder inkomsten dan in de huidige situatie, maar dit zal vermoedelijk gecompenseerd worden door het aantal aanvragen dat meerdere kadastrale percelen omvat.
4. De stad kan er bijkomend voor kiezen om de retributie te begrenzen op max. 5 kadastrale percelen.

ADVIES

Dienst Omgeving

De vraag rijst bijgevolg of de gemeentelijke retributie dient te worden gewijzigd, rekening houdend met de nieuwe werkwijze en de invloed op de benodigde werkuren. De belangrijkste afweging hierbij of het stadsbestuur wenst dat de retributie de kosten voor het nazicht op de stedenbouwkundige inlichtingen dekt, aangezien dit een stijging van de kostprijs voor de aanvrager tot gevolg heeft.

Dienst Omgeving adviseert om de inkomsten niet te laten dalen, aangezien de werklust gelijk zal blijven. Anderzijds is het ook wenselijk om na te denken over manieren om de stijging van kost voor de eindgebruiker te beperken. Optie 3 is in die zin het meest evenwichtig.

Taken stad:

De nieuwe aanpak brengt voor de stad volgende taken/kosten mee:

Men dient er rekening mee te houden dat elk perceel in een afzonderlijk uittreksel wordt afgeleverd. Er kan slechts 1 perceel geselecteerd worden. Voor een aanvraag voor 3 percelen worden dus 3 afzonderlijke uittreksels afgeleverd; in tegenstelling tot de huidige werkwijze waarbij 3 percelen samen genomen worden in 1 uittreksel. Dit brengt meer werk met zich mee voor het openbaar bestuur, waardoor de VVSG er de voorkeur voor heeft om per uittreksel de retributie aan te rekenen. Zolang niet alle data van de gemeenten opgenomen zijn in het DSI zal een aanvulling in de uittreksels door de gemeenten nodig zijn. Bijvoorbeeld BPA's, rooilijnplannen... Er zal ook altijd een nacontrole nodig zijn om verkeerdelijk ingegeven gegevens, verschuivingen door onderliggende kaarten, afwijkende kadasterplannen, overlappende percelen uit te sluiten of te corrigeren. In de praktijk is de verwachting dat de personeelsinzet zal toenemen, aangezien elk kadastraal perceel afzonderlijk zal aangevraagd worden.

Verder is de verwachting dat notariaten/makelaars meer bijkomende informatie zullen opvragen aan de gemeente aangezien geen opmerkingen toegevoegd kunnen worden. Dit gebeurt nu wel en voor dergelijke vragen zal men de stadsdiensten blijven bevragen.

Bijkomend is het ook zo dat de gemeente ook zal moeten betalen aan het VIP voor aanvragen door de stad (bv. onteigeningen fietspad).

De stad heeft ook een uitbreidingsmodule besteld van Vergunningen.NET als interface met het VIP. Daar tegenover staat wel dat de facturatie in de toekomst door het VIP zal gebeuren. Er is dan geen controle van betaling meer nodig, er dienen geen lijsten meer bijgehouden te worden om door te geven aan de financiële dienst.

FINANCIËLE VERANTWOORDING

Dienst financiën

Vanuit financieel oogpunt is het belangrijk om vorderingen te innen voor het leveren van de prestatie, dus dat de retributie betaald wordt voor het afleveren van stedenbouwkundige inlichtingen en uittreksels uit het plannen- en vergunningenregister. Dit om ervoor te zorgen het innen van de retributie zo kostenefficiënt verloopt en dat Eeklo zo weinig mogelijk aan debiteurenbeheer moet doen.

Positief is dat het VIP voorziet in het innen van de retributie en er een onmiddellijke online betaling gevraagd wordt van de aanvragers of dat het CIB en FedNot garant staat voor de professionele aanvragen.

Indien de opstart van het VIP en de inning via het VIP niet gelijktijdig zal zijn, zal er in het retributiereglement een overgangsbepaling moeten opgenomen worden, zodat de inning kan uitgevoerd worden door de stad.

De doorstorting van de retributie zal volgens de nota periodiek gebeuren. Ikv het thesauriebeheer van de stad Eeklo gaat de voorkeur uit dat Eeklo de retributies maandelijks mag ontvangen, of toch minimum per kwartaal.

Gezien de dienst omgeving elk perceel in een afzonderlijk uittreksel dient aan te leveren, is het voorstel van de dienst omgeving om een retributie te innen per perceel een goede opzet en dus een goede afweging ikv kosten/baten.

Dienst omgeving stelt voor om het huidige tarief van € 110,00 momenteel te behouden en vervolgens te indexeren vanaf 2024.

Wegens de beperkte actualisering van het retributiereglement van 16 december 2013 werd er geen aanpassing van het retributietarief doorgevoerd. Indien we echter de indexering zouden toepassen 01/01/2014 tot 01/01/2023 zou het tarief verhoogd worden van € 110,00 naar € 140,00 (afgerond naar een hoger tiental). Dit is nog steeds onder het tarief toegepast in bv. Maldegem en Sint-Laureins.

In de nota wordt de overweging gemaakt dat de bijdrage VIP ten bedrage van € 35,00 er als extra kost bijkomt. Dit is ook zo, doch deze kostprijs zal na tijd vermoedelijk verminderen.

Bij bouwprojecten op 2 kadastrale percelen wordt de kostprijs aanzienlijk hoger, doch staat wel in verhouding met de inspanningen van de dienst omgeving.

Uit de nota blijkt dat ondanks de opzet van het VIP er nog bijkomende vragen zullen gesteld worden aan het stadsbestuur Eeklo.

Er dient over nagedacht te worden op welke praktische wijze we dit kunnen ondervangen en of hier ook een retributie moet voor gevraagd worden. We kunnen dit echter ook zien als dienstverlening aan de burger n.a.v. verstrekte diensten.

BESLISSING

Artikel 1

Het retributiereglement op het verstrekken van administratieve inlichtingen, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 16 december 2013, wordt opgeheven vanaf de inwerkingtreding van het Vastgoedinformatieplatform.

Artikel 2

De gemeenteraad keurt het retributiereglement vastgoedinformatie, als bijlage bij deze beslissing gevoegd, goed met datum van ingang vanaf de inwerkingtreding van het Vastgoedinformatieplatform.

Artikel 3

De gemeenteraad keurt de verwerkingsovereenkomst, als bijlage bij deze beslissing gevoegd, goed.

STEMMING

Met eenparigheid van stemmen.

Namens de gemeenteraad,

Meike Van Grembergen
algemeen directeur

Nicole De Munter
voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
voor de burgemeester,
de algemeen directeur
(artikel 279 decreet lokaal bestuur)

Getekend door:Meike Van Grembergen (
Getekend op:2023-05-16 14:11:41 +02:0
Reden:Ik keur dit document goed

Meike Van Grembergen

Bijlage:

Retributiereglement vastgoedinformatie

Goedgekeurd in de gemeenteraad in zitting van 15 mei 2023

Artikel 1 - Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1° vastgoedinformatie: gebouw-, grond- of omgevingsgebonden gegevens inzake een onroerend goed, inclusief informatie met betrekking tot het juridische, administratieve of fysieke statuut van dit onroerend goed;

2° lokale gegevensbron: vastgoedinformatie die een gemeente of de rechtspersonen die ervan afhangen, beheert;

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

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

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

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

7° Vlaamse instantie: elk van de volgende overheidsinstanties:

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

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

9° algemene verordening gegevensbescherming: Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG;

10° persoonsgegevens: de gegevens, vermeld in artikel 4, 1), van de algemene verordening gegevensbescherming;

11° verwerking: een verwerking als vermeld in artikel 4, 2), van de algemene verordening gegevensbescherming;

12° verwerkingsverantwoordelijke: een verwerkingsverantwoordelijke als vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming;

13° betrokkene: een betrokkene als vermeld in artikel 4, 1), van de algemene verordening gegevensbescherming.

Artikel 2 - Algemeen

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

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

Vanaf de inwerkingtreding van het Vastgoedinformatieplatform wordt ten voordele van Stad Eeklo een retributie geheven op aanvragen, gedaan via het Vastgoedinformatieplatform, tot het verkrijgen van het vastgoeddossier.

Artikel 3 - Verschuldigde

De retributie is verschuldigd door de aanvrager.

Artikel 4 - Bedrag

Het bedrag van de retributie wordt vastgelegd als volgt:

Voorwerp aanvraag	Retributiebedrag
Vastgoeddossier	110 EUR

De tweejaarlijkse indexatie per 1 januari, met ingang vanaf 1 januari 2024, gebeurt via onderstaande formule, waarbij het geïndexeerde bedrag naar een veelvoud van 1 euro wordt afgerond:
retributie aanslagjaar X = basisbelasting * index november (X-1) / index november 2022

De aflevertermijn voor het vastgoeddossier bedraagt maximum 30 dagen.

Voor aanvragen waarbij de betalingen niet verlopen via het VIP, dient betaald te worden vóór aflevering van de attesten onder dezelfde tarieven en voorwaarden als de betaling via het VIP zou verlopen.

Artikel 5 - Invorderingswijze

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

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

Artikel 6 - Verwerking van persoonsgegevens

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 7 – Ondertekening

De vastgoeddossiers die de Stad Eeklo via het Vastgoedinformatieplatform ter beschikking stelt, worden niet ondertekend aangezien het vastgoeddossier een louter informatief document betreft dat geen beleidsmatige stellingname inhoudt en niet kwalificeert als stuk of briefwisseling in de zin van artikel 279 van het Decreet lokaal bestuur.

Artikel 8 - Vervanging voorgaande reglementering

Dit reglement vervangt de retributie 'op het verstrekken van administratieve inlichtingen', goedgekeurd gemeenteraad 16 december 2013, vanaf het moment dat vastgoeddossiers kunnen worden aangevraagd via het Vastgoedinformatieplatform.

Artikel 9 - Bekendmaking

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