

Vastgoedinformatie platform



DIGITAAL
VLAANDEREN



Vlaamse
overheid



**Vastgoed
informatie
platform?**

Aanvraag vastgoedinformatie

In kader van een verkoop/langdurige verhuur zijn er informatieverplichtingen

- Bij publicatie vastgoed
 - Vastgoedmakelaar of burger
- Bij opmaak compromis
 - Vastgoedmakelaar of notaris
- Bij opmaak authentieke akte
 - Notaris

De huidige scope van een dossier vastgoedinlichtingen omvat de klassieke “notarisbrief”, optioneel aangevuld met inlichtingen die al dan niet specifiek voor één/enkele gemeente(n) zoals vandaag het geval is worden meegedeeld met de vastgoedinformatie.



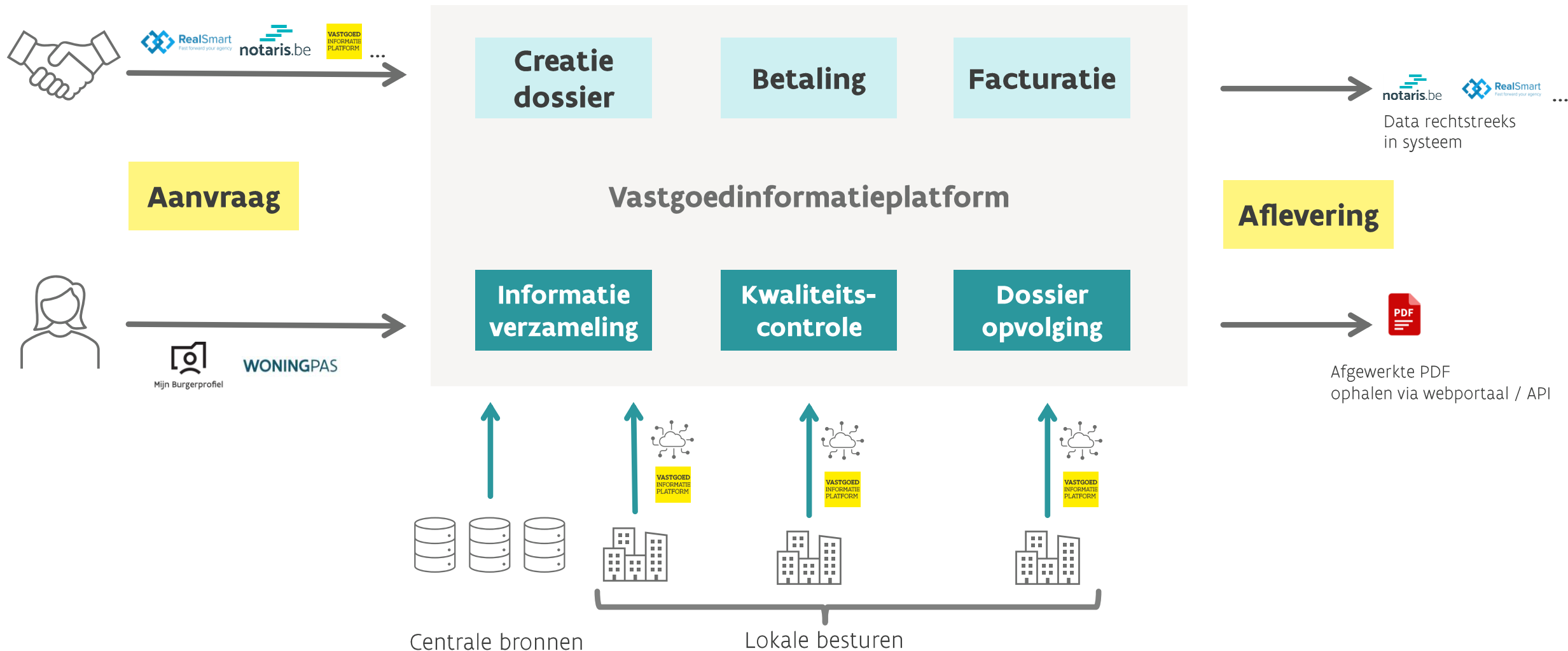
Waarom een Vastgoedinformatieplatform ontwikkelen?

- Eén loket voor aanvraag en aflevering Vastgoedinlichtingen
 - 300 verschillende aanvraagkanalen verdwijnen (mail/webloket/tel/afspraak)
 - Gestructureerde data i.p.v. enkel PDF – toepassingen kunnen met elkaar communiceren
 - Duidelijkheid over aflevertermijn
 - Betaling via platform waarna verzameling meteen start

- Efficiëntiewinst voor alle partijen
 - Verkorte aflevertermijn voor aanvragers
 - Data meteen in eigen software
 - Gemeente moet enkel aanleveren wat niet centraal opgehaald is
 - Minder persoonlijke opvolging aanvragen
 - Opvolging betaling en facturatie door Vlaanderen (doorstorting naar gemeenten)

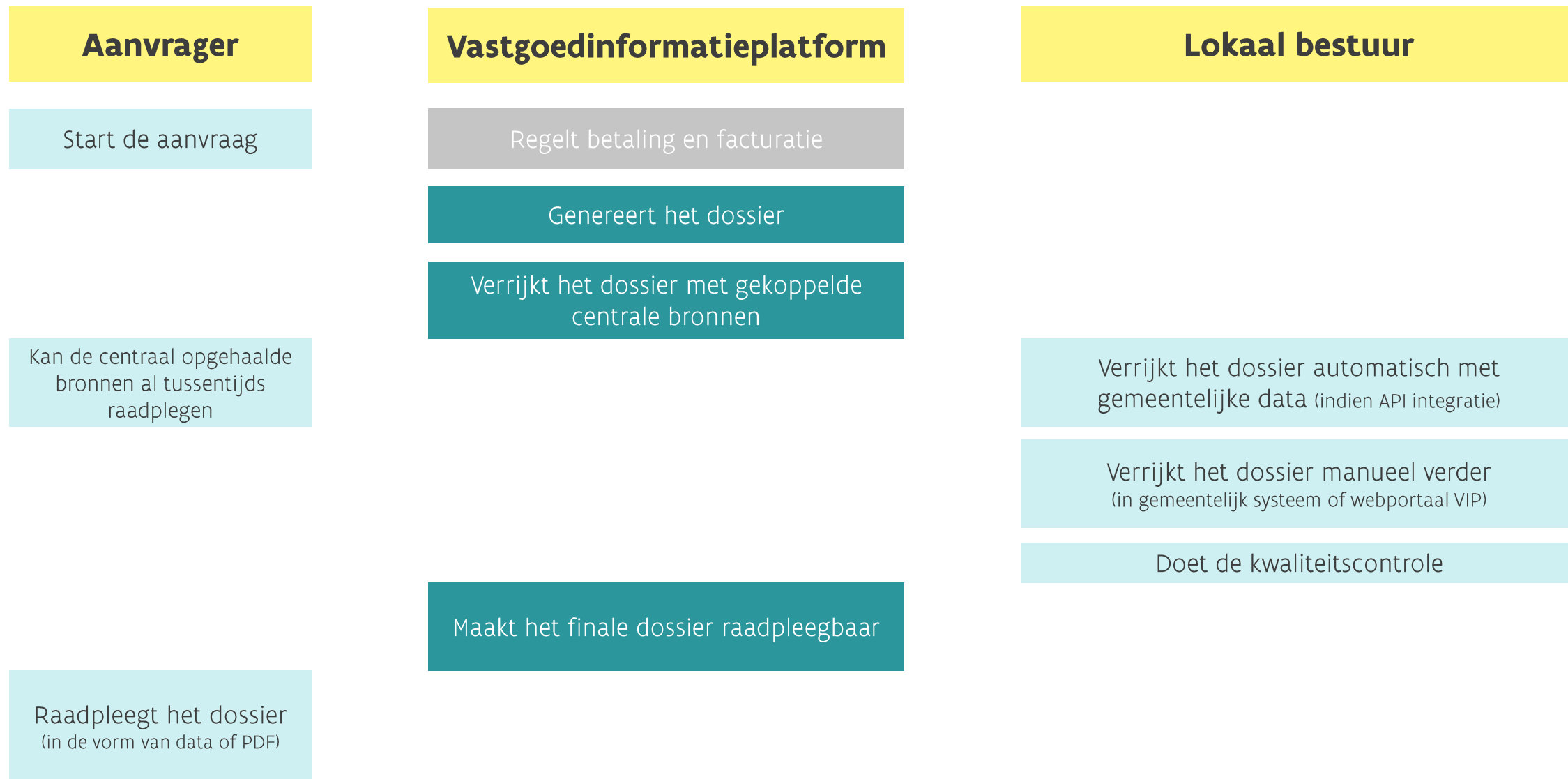
- Datakwaliteit verbeteren
 - Aflevering van een uniform, vollediger en correcter dossier
 - Terugmelden fouten naar bron
 - Flexibel in uitbreiding toekomstige informatieverplichtingen (slechts 1 centrale investering)
 - Hefboombudgetten voor centrale bronverbetering

Vastgoedinformatieplatform: het proces



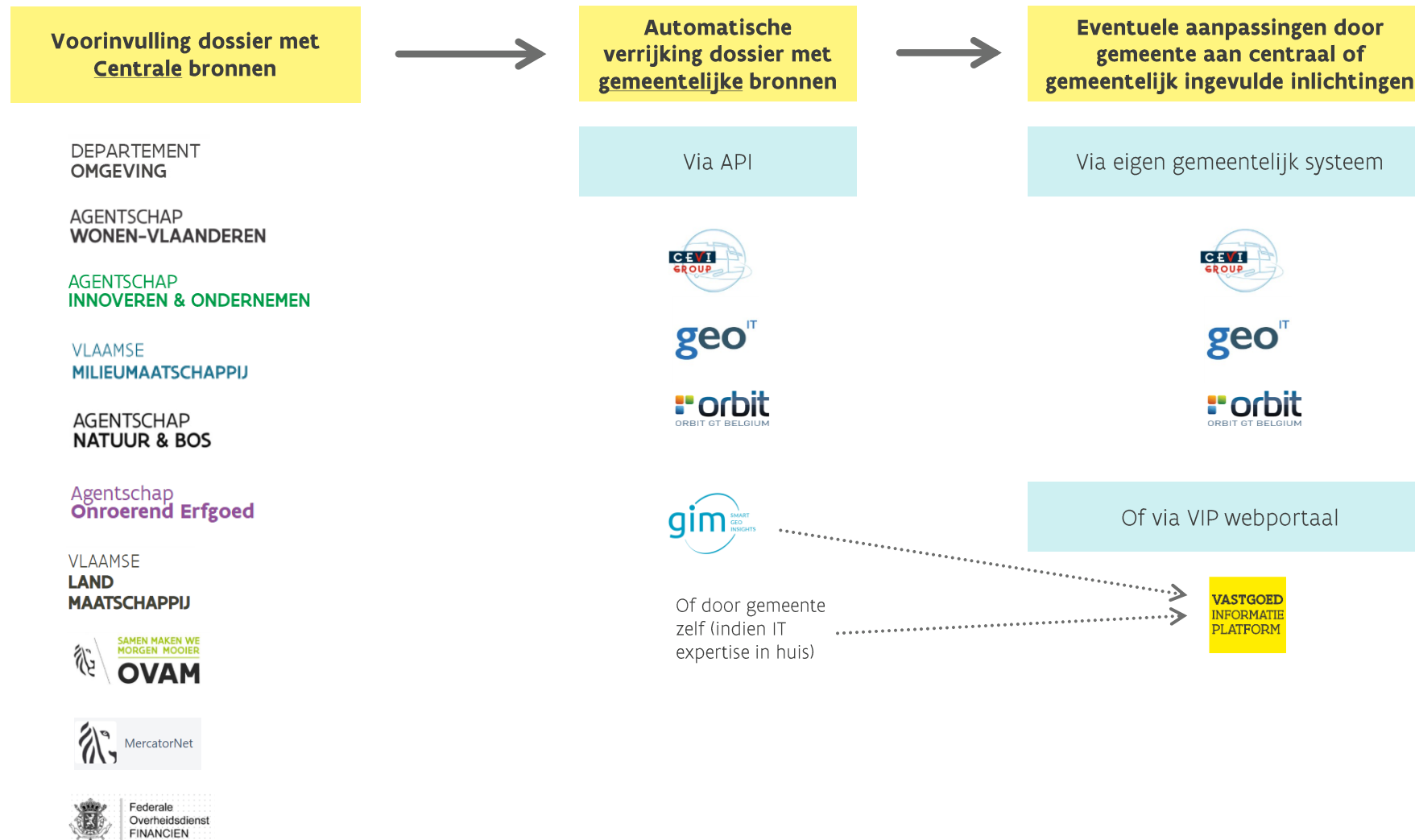
Vastgoedinformatieplatform: het proces

Wie doet wat in het proces?



Vastgoedinformatieplatform: het proces

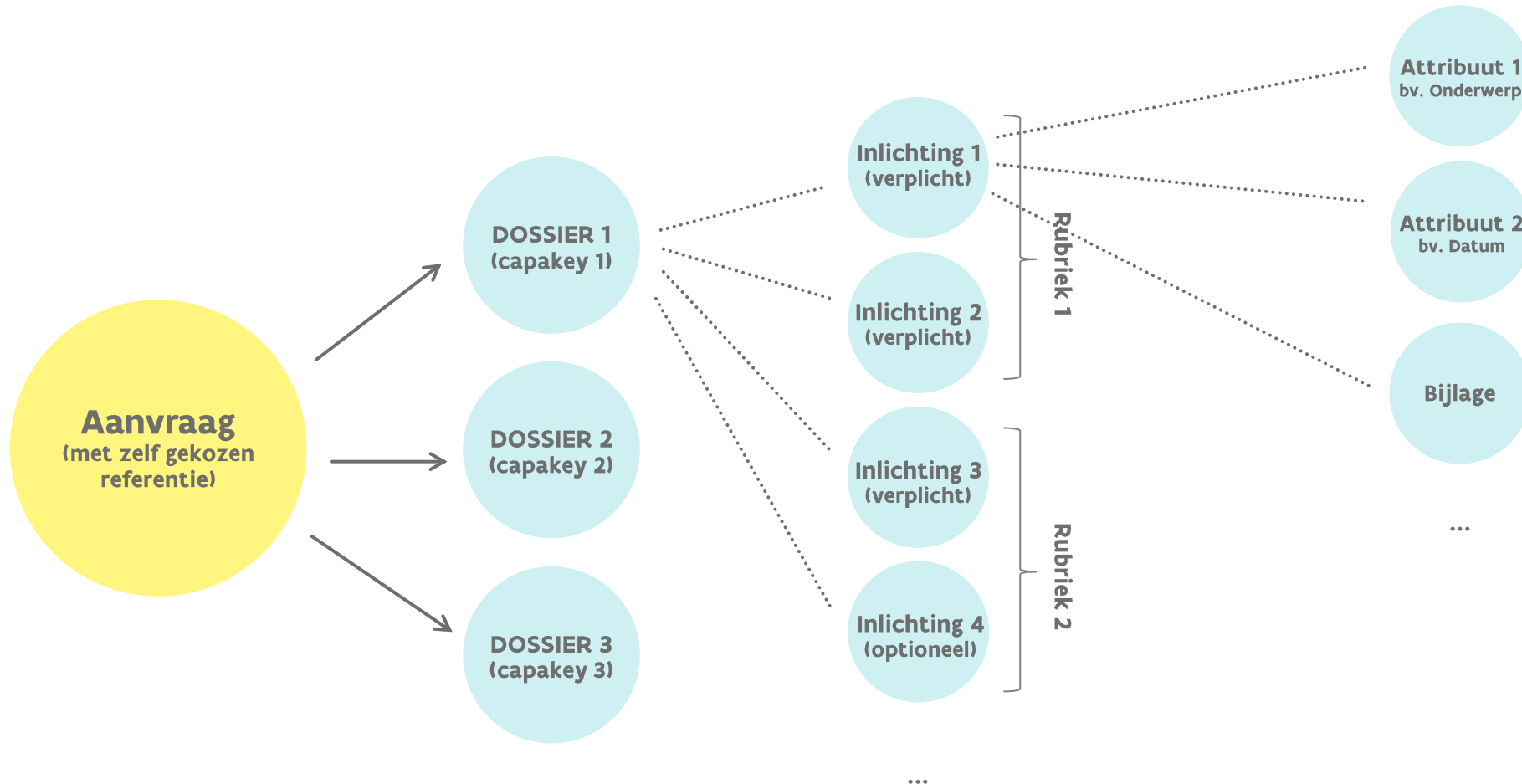
Hoe verloopt de dataverzameling?



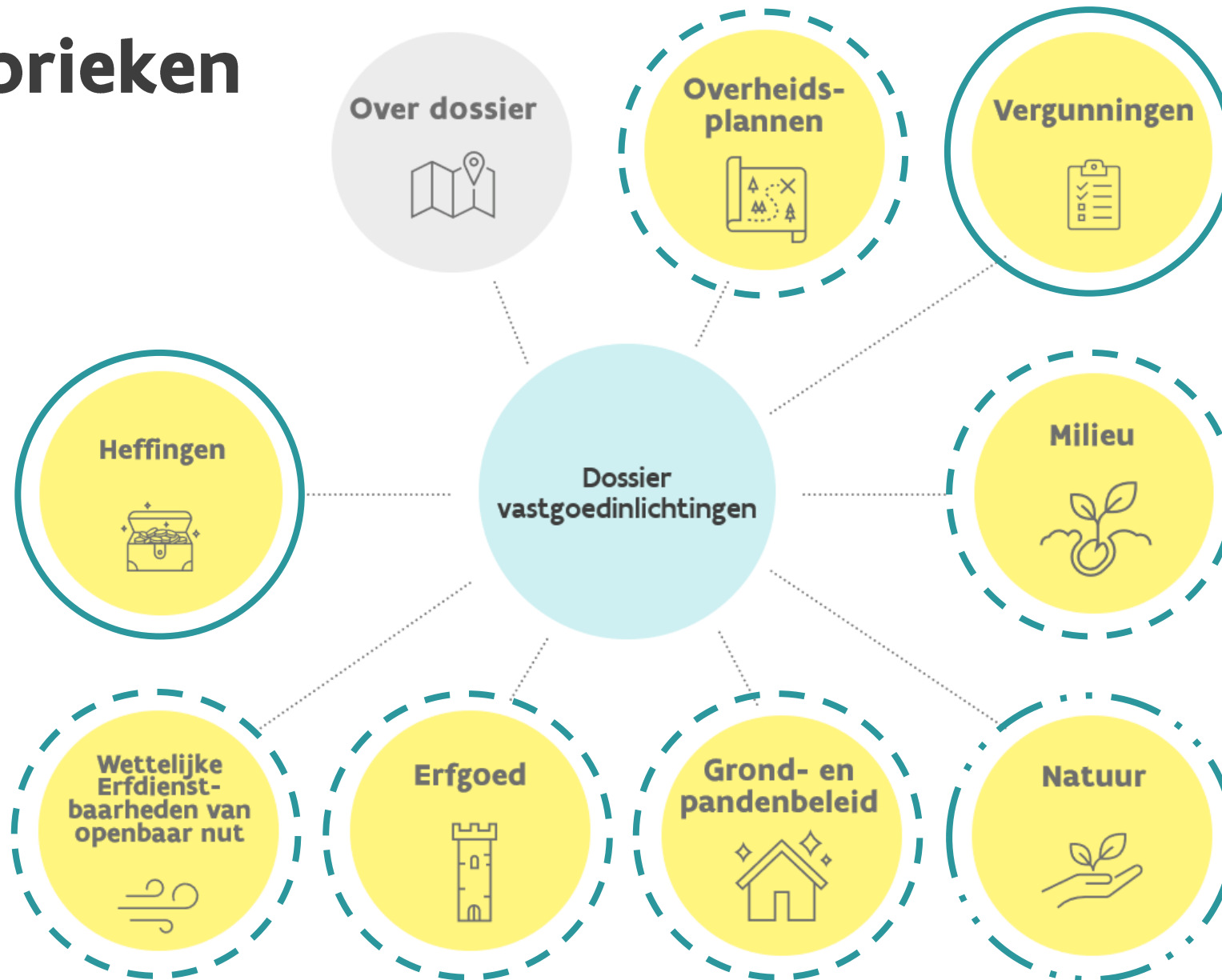


Het vastgoed dossier




Opbouw van een dossier



9 rubrieken



Welke bron?

-  1^e fase: gemeente
-  1^e fase: zowel centraal als gemeente
-  Enkel centraal

Over dossier

Identificatie aanvraag en perceel

- AanvraagID en datum
- Eigen aanvraagreferentie
- Capakey
- Gebouweenheid met bijhorend adres
- Kaart

Géén eigenaarsgegevens



Overheidsplannen



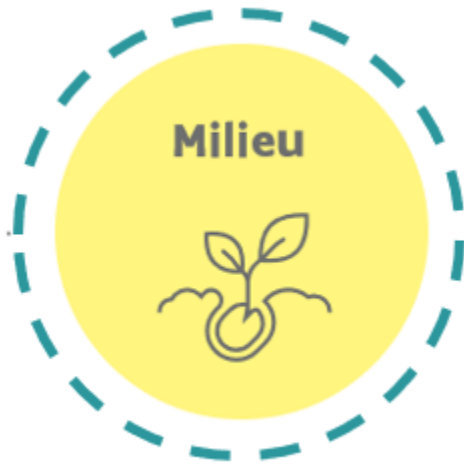
- Bronnen 1^e fase: zowel centraal als gemeente
- Deze inlichtingen worden centraal opgehaald, maar de gemeente zal deze inlichtingen volledig kunnen aanpassen
 - Gewestplan
 - APA
 - BPA
 - RUP's
 - Verordeningen
 - Rooiijnplan
 - Onteigeningsplan
- Deze inlichtingen worden centraal opgehaald:
 - Recht van voorkoop (nog niet in MVP, aanvrager kan in tussentijd loket gebruiken)
 - Ruil- of herverkavelingsplan
 - Complex project
- Deze inlichtingen kunnen optioneel worden meegegeven door gemeente:
 - Planbaten of –schade*
 - Voorwaarden vanuit een gemeentelijke akte*
 - Visieplan*
 - Woningbouw-, woonvernieuwingsgebied*
 - Conventie*
 - Soort weg waarlangs het perceel is gelegen*
 - Gelegen op openbaar domein*

Vergunningen



- Bron 1^e fase: gemeente
 - Er bestaat nog geen centraal vergunningenregister
- De gemeente zal deze inlichtingen verkrijgen:
 - Stedenbouwkundige vergunning
 - Verkavelingsvergunning
 - Milieuvergunning
 - Omgevingsvergunning
 - Meldingen
 - Bouwovertreding
 - Stedenbouwkundig attest
- Deze inlichtingen kunnen optioneel worden meegegeven door gemeente:
 - Vermoeden van vergunning*
 - As-built*
 - Planologisch attest*
 - Socio-economische vergunning*
 - Splitsing*
 - Vergunningstoestand*

Milieu



- Bronnen 1^e fase: zowel centraal als gemeente
- De gemeente zal deze inlichting verrijken:
 - **Risicoground**
Opgelet: het OVAM-register zal na MVP (eind 2022-begin 2023) gekoppeld worden, voor gemeenten die dan pas koppelen zal deze rubriek dus volledig centraal opgehaald worden
- Deze inlichting wordt centraal opgehaald:
 - Zoneringsgebied
- Deze inlichting kan optioneel worden meegegeven door gemeente:
 - Calamiteit/schadegeval*

Natuur



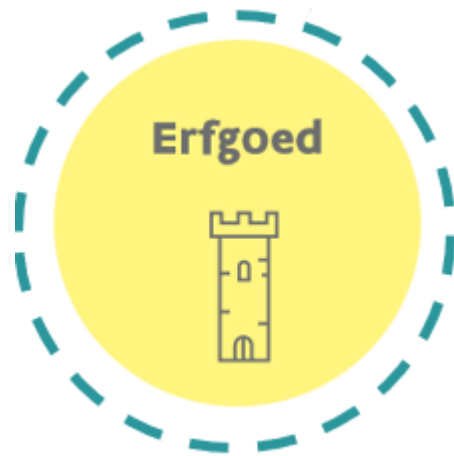
- Bronnen verplichte inlichtingen: volledig centraal
- Alle inlichtingen worden centraal opgehaald
 - Vogelrichtlijngebied
 - Habitatrichtlijngebied
 - VEN en IVON
 - Beschermd duingebied
 - Beschermd waterwinningsgebied
 - Overstromingsgevoeligheid/-gebied en oeverzone
 - Risicozone overstromingen
 - Signaalgebied
 - Beheerplan
 - Kapmachtiging
 - **Indicatie bos:** deze inlichting wordt op basis van de 3 Geopunt-lagen verrijkt, gemeenten die een eigen gemeentelijk boslaag hebben of die kunnen interpreteren op basis van luchtfoto, kunnen de inlichting desgewenst aanpassen.
- Deze inlichtingen kunnen optioneel worden meegegeven door gemeente:
 - Parkbeheerplan*
 - Natuurinrichting*
 - Grondverschuivingsgevoelig gebied*
 - Historisch permanent grasland*
 - Biologische waardering*

Grond- en pandenbeleid



- Bronnen 1^e fase: zowel centraal als gemeente
- De gemeente zal deze inlichting verkrijgen:
 - Leegstand/verwaarlozing
- Deze inlichtingen worden centraal opgehaald:
 - Belangrijk dat gemeenten centraal register VLOK goed voeden
 - Onbewoonbaar/ongeschikt (Read-only)
 - Herstelvordering (Read-only)
 - Conformiteitsattest (Read-only)
 - Brownfield
 - Industrierreinen
 - EPC (niet zichtbaar voor gemeente, enkel voor notarissen)
- Deze inlichtingen kunnen optioneel worden meegegeven door gemeente:
 - Onbebouwde percelen*
 - Verbod tot permanent wonen*
 - Besluit woningkwaliteit*
 - Brandweerverslag*
 - Besluit van de Burgemeester inzake Openbare Veiligheid*
 - Aankoop of gebruik gemeentegrond*

Erfgoed



- Bronnen 1^e fase: zowel centraal als gemeente
- Deze inlichting wordt centraal opgehaald:
 - Onroerend Erfgoed (Read-only? Nog verder in overleg met bronhouder)
 - Belangrijk dat gemeenten centraal register goed voeden: [alle info](#), fouten melden via inventaris@onroenderfgoed.be
 - Beschermingen
 - Vaststellingen
 - Erfgoedlandschappen
 - UNESCO
 - Archeologie
- Deze inlichtingen kunnen optioneel worden meegegeven door gemeente:
 - **Lokaal onroerend erfgoed*** (indien van toepassing)
 - Misdrijf onroerend erfgoed*

Wettelijke erfdiensbaarheden van openbaar nut (1)



- Bronnen: zowel centraal als gemeente
- De gemeente zal deze inlichtingen verrijken (pas verplicht vanaf 31/12/2023, voor veel gemeenten 'by default' op niet van toepassing):
 - Ondergrondse inneming voor stadswaterlopen
 - Bouwverbod in nabijheid van luchthaven
 - Gemeenteweg op private eigendom
 - Cfr. Atlas der Buurtwegen
- Deze inlichtingen worden centraal opgehaald:
 - ! De centrale koppelingen zullen pas na MVP (eind 2022-in de loop van 2023) gemaakt worden – gemeenten die eventueel in tussentijd bepaalde lagen beschikbaar hebben, kunnen deze optioneel meegeven
 - Ondergrondse innemingen voor elektriciteitsleidingen, gasachtige producten, aanleg afvalwatercollector, riolering, vervoer drinkwater
 - Bovengrondse inneming hoogspanningsnet
 - Bouwvrije strook autosnelweg/gewestweg: nog te bevestigen of dit centraal mogelijk is
 - Erfdiensbare strook langs waterloop
 - Opruiming struikgewas naast spoorwegen

Wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut (2)



- Deze inlichtingen kunnen optioneel worden meegegeven door gemeente:
 - Bouwverbod binnen landsgrens/grensweg*
 - Warmtenetten*
 - Bouwhoogtebeperking*
 - Perceel niet gelegen aan openbare weg*

Heffingen (1)



- Bron voor gemeentelijke heffingen: gemeente
 - Eventueel in een latere fase koppeling gewestelijke heffingen binnen deze rubriek in VIP
- De gemeente zal deze inlichtingen verrijken:
 - De gemeente zal deze inlichtingen verrijken (pas verplicht vanaf 31/12/2023)
 - deze zijn per capakey in te tekenen (is de heffing van toepassing op dit perceel?) of 'by default' op niet van toepassing zetten indien niet geheven in de gemeente
 - Attributen: omschrijving en rechtstreekse link naar respectievelijk reglement verplicht
 - Gemeentelijke heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen
 - Gemeentelijke heffing op leegstaande bedrijven
 - Gemeentelijke heffing op verwaarloosde woningen, gebouwen en/of gronden
 - Heffing op verkrotte woningen en/of gebouwen
 - Heffing op leegstaande woningen en/of gebouwen
 - Belasting op onafgewerkte gebouwen
 - Gemeentelijke activeringsheffing decreet grond- en pandenbeleid
 - Verschuldigde verhaalbelasting op riolering bij splitsing
 - Verhaalbelasting op wegzate, wegenuitrusting, aanleg trottoirs, aansluiting op rioleringsnet, aanleg riolen (deze intekenen op volledig grondgebied)

Heffingen (2)



- Deze inlichtingen zullen (zeker in 1^e fase) optioneel worden meegegeven door gemeente:
 - deze zijn algemeen voor het volledige grondgebied in te tekenen of 'by default' op niet van toepassing zetten indien niet geheven in de gemeente
 - op tweede verblijf*
 - op vakantie-, zomer- en weekendhuisjes en caravans*
 - Bedrijfsbelasting*
 - inname openbare weg of openbaar domein*
 - op kantoorruimten*
 - op drijfkracht*
 - op banken*
 - op kamers*
 - op logies*
 - op nachtwinkels*
 - voor terras (handelszaken)*
 - Milieubelasting*
 - op ontbrekende parkeerplaatsen*

Inlichtingenmodel: detail

- Bekijk [hier](#) het gedetailleerde inlichtingenmodel (overzicht rubrieken en inlichtingen) en op de onderliggende pagina's een detail per inlichting met overzicht attributen, codelijsten en wireframes

Centrale bronoptimalisatie projecten – via hefboombudgetten

Aanpak contourproblemen

- Niet allemaal op laatste GRB-achtergrond
- In gesprek met VMM, Onroerend Erfgoed, ANB, Omgevingsloket, ...
- Optimalisatie is langere termijnproces
- In tussentijd:
 - negatieve buffer (-1m)
 - Apply/adapt overschrijven door gemeente

Opzet nieuwe registers

- Project centraal vergunningenregister
- Business case “milieu informatie”
- Business case “handhaving”

Centrale koppelingen + decentraal voeden

- Sommige centrale bronnen moeten nog gekoppeld worden
- Voor sommige centrale bronnen moet decentraal voeden door lokaal bestuur mogelijk gemaakt worden



Ontwikkeling

Bouw van het Vastgoedinformatieplatform

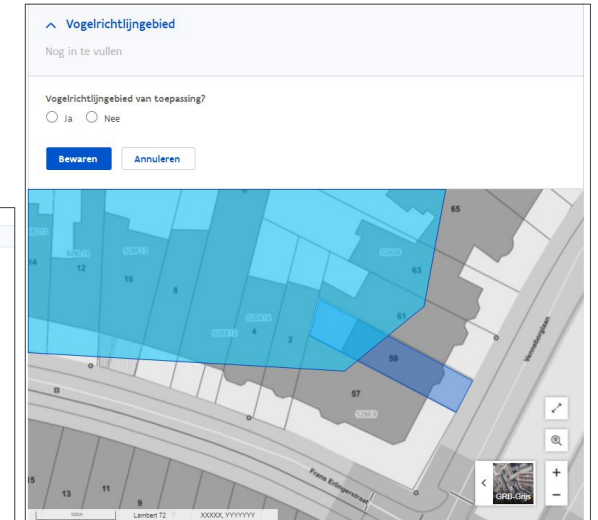
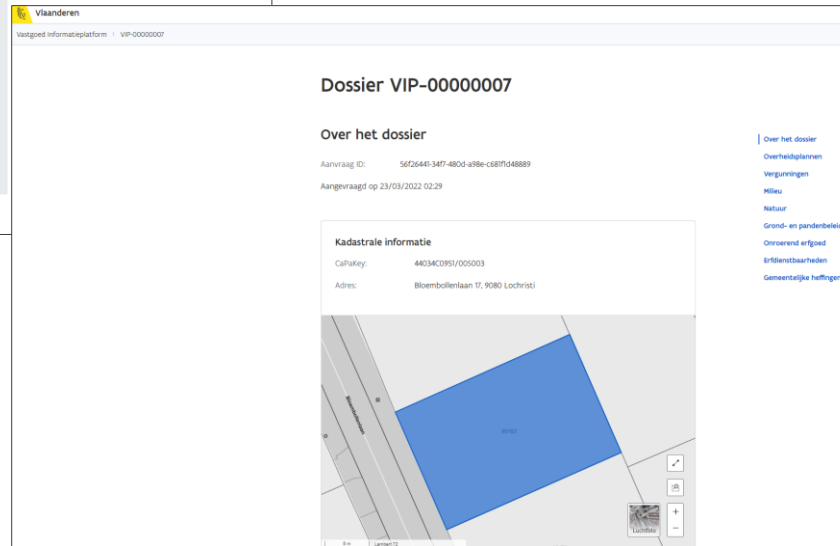
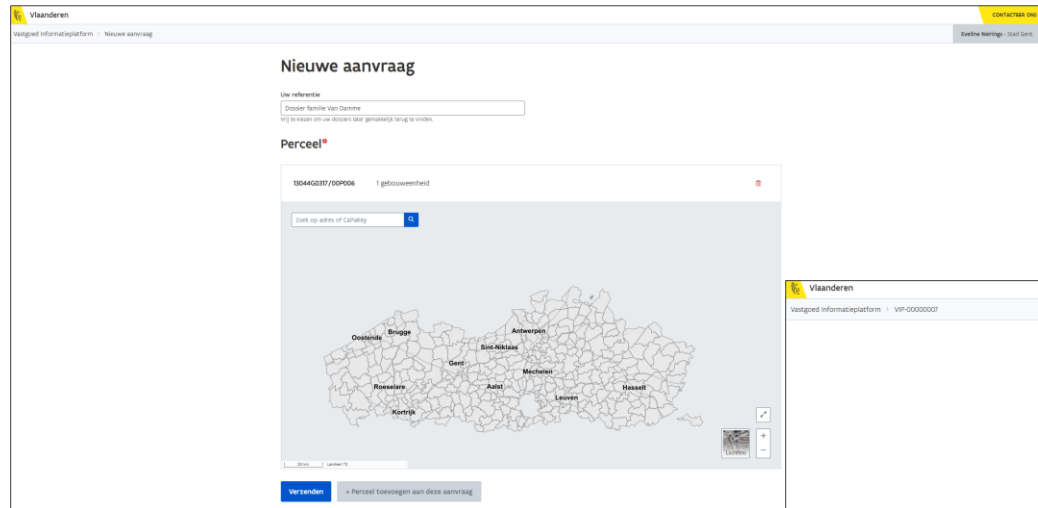
- Digitaal Vlaanderen bouwt met het Vastgoedinformatieplatform:
 - Een achterliggende motor, via API te integreren
 - ❖ In software aanvragers: notarissen en vastgoedmakelaars beheren aanvragen in eigen systeem (RealSmart, e-notariaat)
 - ❖ In software gemeenten: CEVI, Geo-IT en Orbit GIS zullen een integratie bouwen, waardoor gemeenten dossiers kunnen beheren in eigen gemeentelijk systeem
 - ❖ Vanuit de burgerplatformen (Woningpas, Mijn Burgerprofiel) zal de burger een aanvraag kunnen starten
 - Een webportaal (of GUI: Grafische User Interface)
 - ❖ Voor andere aanvragers zoals overheidsinstanties
 - ❖ Voor gemeenten die geen volledige integratie met eigen gemeentelijk systeem wensen en de dossieropvolging, manuele verrijking van het dossier en kwaliteitscontrole in het VIP webportaal wensen te doen

Ontwikkelingstraject



* Bekijk [hier](#) wanneer welke stad of gemeente aan de beurt is en [hier](#) welke voorbereidingen lokale besturen al kunnen treffen

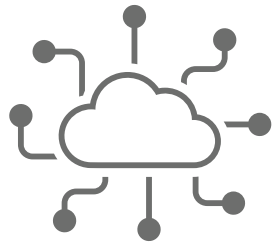
Preview van het VIP webportaal



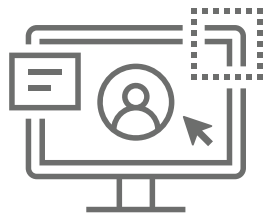
- Volg onze ontwikkeling (API & GUI) mee op de voet [via de maandelijkse demo's](#)

WAAR STAAN WE?

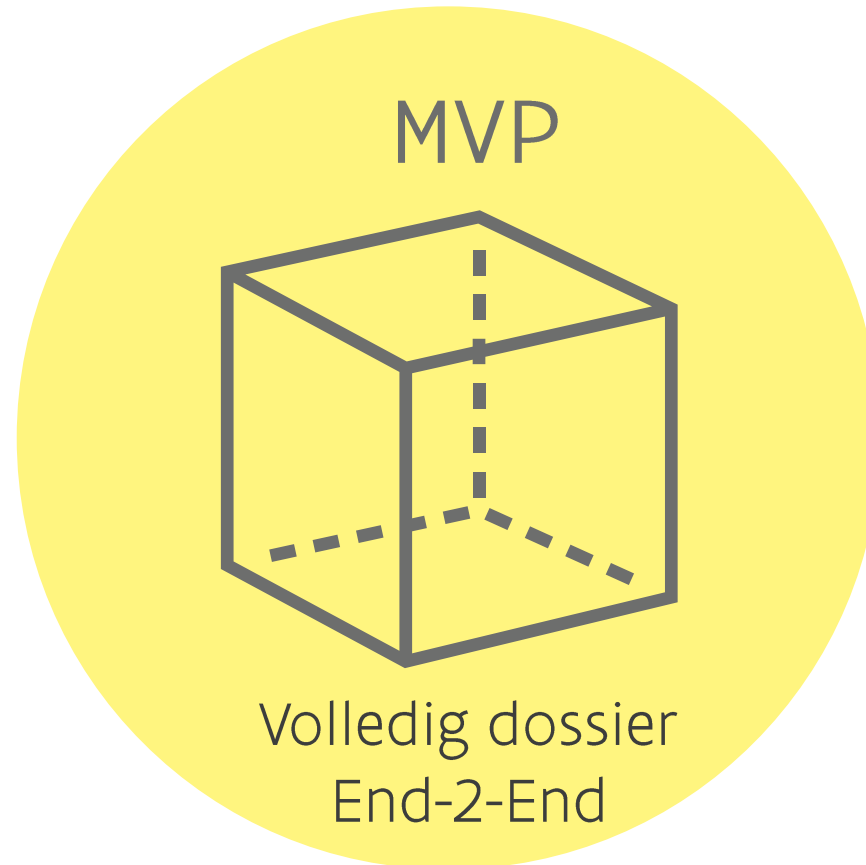
We gaan live in Oktober 2022



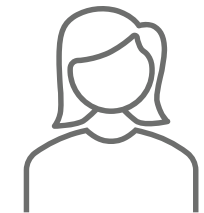
VIP API



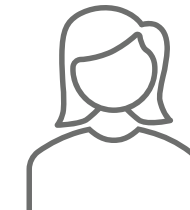
VIP GUI



4 Integratoren



30 lokale besturen



(professionele) Aanvragers

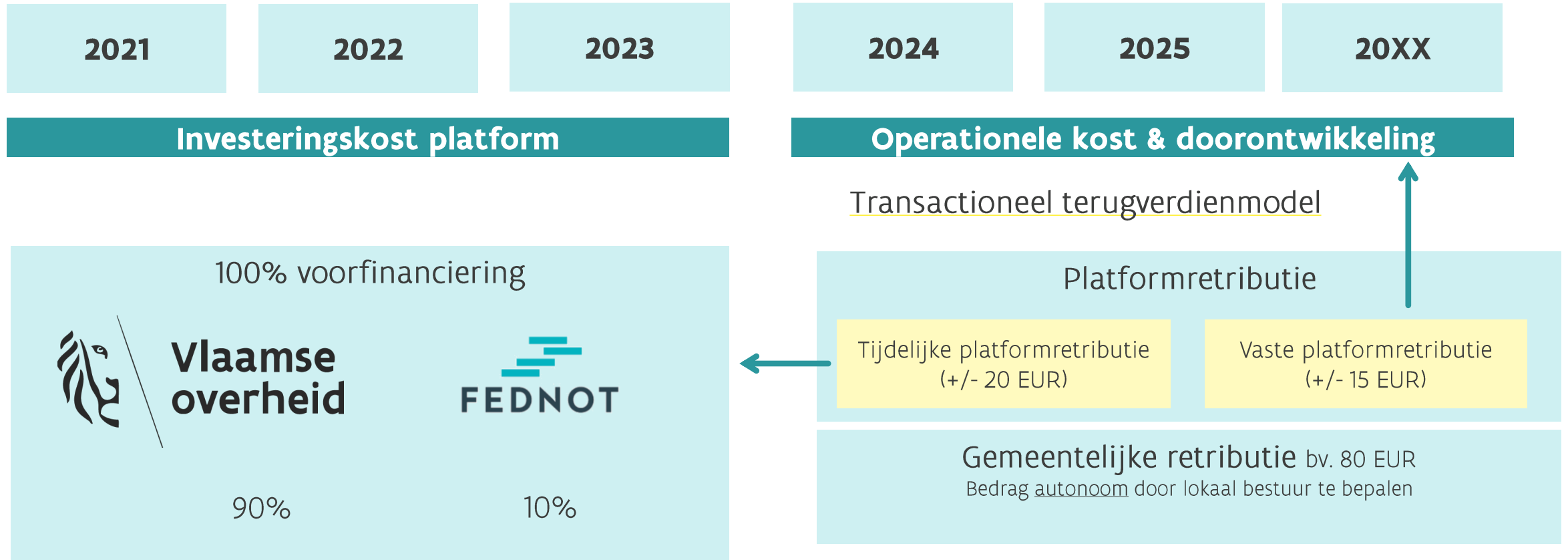
Product roadmap na MVP

- Aansluiting omgevingsloket en vergunningenregister (voordien: via gemeente)
- Aansluiten van extra bronnen bv. bodemattest
- Notificaties
- Betaling via platform
- Visualisaties en rapporteringen
- Correctieflow



Financierings model

Financiering Vastgoedinformatieplatform



Kostprijs per vastgoeddossier bv. 115 EUR

Geïnd door Vlaanderen, gemeentelijke retributie maandelijks doorgestort naar lokaal bestuur

Retributie en facturatie

- Bedrag gemeentelijke retributie blijft autonoom te bepalen
- Vanaf 2024 komt daar ook een platformretributie bovenop
 - ❖ Een bedrag dat tijdelijk (ca. 5 jaar) zal doorgerekend worden tot de bouw van het platform is terugbetaald ca. 20 euro
 - ❖ Een bedrag dat blijvend doorgerekend wordt voor het onderhoud en doorontwikkeling van het platform ca. 15 euro
- De prijsberekening voor beide retributies:
 - ❖ Is standaard per capakey
 - ❖ Maar we laten keuze aan de gemeente of ze een uitzonderingsregel wensen toe te passen voor binnen 1 aanvraag (max. 5 percelen):
 - Bijkomende aangrenzende percelen
 - In dezelfde gemeente
 - En indien ze géén gebouweenheid hebben (dus een tuin, bos, landbouwperceel...)
- Facturatie gebeurt tot eind 2023 door gemeenten zelf, daarna gebeurt inning en doorstorting door Vlaanderen
- Vrijgestelde organisaties: er wordt 1 uniforme lijst opgesteld over alle gemeenten heen (door VVSG)



Juridisch

Verplicht gebruik en verantwoordelijkheid

- Vanaf januari 2024 is het gebruik van het platform decretaal verplicht
 - Voor alle aanvragers
 - En alle Vlaamse steden en gemeenten
 - Aflevertermijn wordt nog gedefinieerd
- Verantwoordelijkheid over aangeleverde informatie
 - Voor inlichtingen waarvoor gemeente bronhouder is
 - Voor centraal opgehaalde inlichtingen die eventueel aangepast worden door de gemeente
 - Wordt verder geanalyseerd in het juridisch traject

Legal log en archivering

- Legal log voorzien voor functionaris van gegevensbescherming
- Handtekening bestuur valt weg
- Archivering voor 5 jaar



Visie

De creatie van een ecosysteem vastgoed

- Partners die samenwerken om de doelstellingen te verwezenlijken
 - Leden van bestuurscomité (Dep. Omgeving, CIB, FedNot, VVSG, Digitaal Vlaanderen)
 - Sturen vertegenwoordigers naar business werkgroepen
- Projectteam Digitaal Vlaanderen
 - Governance, ontwikkeling en onderhoud van het platform
- Business werkgroepen
- Klankbordgroepen om alle stakeholders te betrekken
- OSLO datamodel voor het domein vastgoed (uniformiteit in 'taal')
- Open architectuur met hergebruik van gestandaardiseerde componenten

Toekomst

- Platform moet flexibel aanpasbaar zijn om aan informatiebehoefte te blijven voldoen
- In de vorm van:
 - Uitbreiding bronnen binnen het huidige dossier vastgoedinlichtingen bv. actualiteit rond PFOS/PFAS
 - Extra producten binnen domein vastgoed aanbieden via het platform
 - Aangepast aan informatienood andere groepen aanvragers bv. architecten, studiebureaus
 - One-stop-shop creëren om ook meteen bv. bodemattest aan te vragen en te betalen



NEXT

Volg ons

- Via de [website](#)
- Via de publieke [Confluence](#)
 - Inlichtingenmodel
 - Verslagen werkgroepen
 - Overzicht pilotgemeenten
 - ...
- Via mail
vastgoedinformatieplatform@vlaanderen.be

Eveline Neirings – Relatiebeheerder
Sammy Parmentier – Product Owner

