

Project presentatie Vastgoedinformatieplatform

**DIGITAAL
VLAANDEREN**



**Vlaamse
overheid**



Overzicht

Vastgoedinformatieplatform

Business context

Oplossing & doelstellingen

Projectorganisatie & tijdslijn

MVP/ basisversie

Business context

**DIGITAAL
VLAANDEREN**



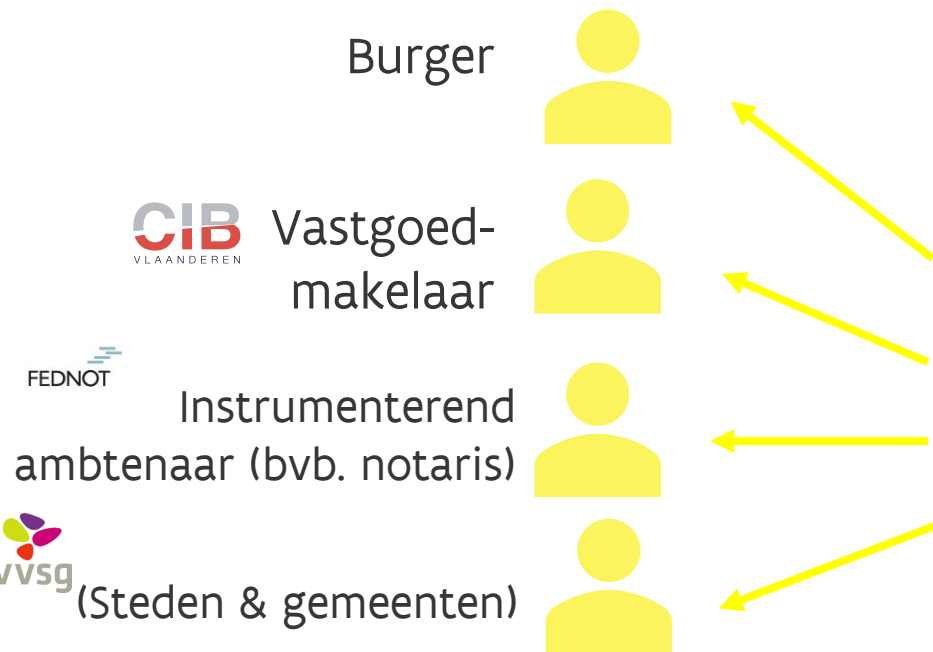
**Vlaamse
overheid**



Verkoopproces vastgoed



Informatieverplichtingen



HOOFDSTUK II Informatieplichten Artikel 5.2.1. - 5.2.7. Versies: CAI, Versies: Extr, Versies: Extr

Afdeling 1 Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar Artikel 5.2.1. - 5.2.4. Artikel 5.2.1.

§ 1. De instrumenterende ambtenaar vermeldt in alle onderhandse en authentieke akten van verkoop of van verhuur voor meer dan negen jaar van een onroerend goed, van een inbreng van een onroerend goed in een vennootschap, en ook in alle akten van vestiging van erfpacht of opstal en in elke andere akte van een eigendomsoverdracht ten bezwarende titel:

- 1° of er voor het onroerend goed een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt;
- 2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister;
- 3° of het onroerend goed het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV, dan wel of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
- 4° of er op het onroerend goed een voorkeepsrecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- 5° of er voor het onroerend goed een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;
- 6° ...;
- 7° of het onroerend goed het voorwerp uitmaakt van een voorkeepsbesluit of een projectbesluit.

Informatieverplichtingen m.b.t. vastgoed



Hulpmiddel uniformisering van informatieverplichting voor gemeenten: VVSG sjabloon



vak in te vullen door het gemeentebestuur

OVERZICHT PLANNEN	
Dit onderdeel vervalt (minstens ten dele) zodra de gemeente over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister beschikt (zie toelichting)	
(zie uittreksel plannenregister in bijlage)	

GEWESTPLANBESTEMMING : WOONGEBIED		OVERZICHT VERGUNNINGEN	
Dit onderdeel vervalt zodra de gemeente over een vastgesteld plannen- vergunningenregister beschikt (zie toelichting)			
		JA	NEE
16.	Voor zover bekend behoort het onroerend goed tot een niet-vervallen verkaveling of maakt deel uit van een niet vervallen deel van een verkaveling die deels is vervallen: zo ja, datum: zo ja, referte:	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
	deze verkaveling is gewijzigd zo ja, datum:	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
17.	Is het onroerend goed begrepen in een herverkavelingsplan? zo ja, datum:	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>

30 MILIEU EN NATUUR		JA	NEE
30.1	Voor zover bekend zijn er m.b.t. het onroerend goed (een) milieuvergunning(en) afgeleverd, of milieumelding(en) ontvangen***. zo ja, de volgende inrichting is vergund/gemeld:	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
	vergund tot -.....	dd / /	
	vergund tot -.....	dd / /	
	vergund tot -.....	dd / /	
*** Hetzelfde geldt voor lopende vergunningen uit vroegere reglementeringen: ARAB-exploatievergunning, afvalwaterlozing, afvalverwerking, grondwaterwinning, ...			
30.2	Voor zover bekend zijn op het onroerend goed overtredingen		



Informatiebronnen bij vastgoedinformatie (vereenvoudigd)

Departement Omgeving

Huisvesting & pandenbeleid: ROP

Huisvesting & pandenbeleid:
Verwaarloosde/Leegstaande
bedrijfsruimten

Stedenbouwkundige
informatie

Overheidsplannen

Lokale/Provinciale overheden

Milieu & Natuur: Milieuvergunningen

Milieu & Natuur: Milieuovertredingen

Erfdienstbaarheden van openbaar nut

Gemeentelijke belastingen en heffingen

OVAM

Milieu & Natuur: Bodemverontreiniging

Wonen Vlaanderen

Huisvesting & Pandenbeleid: O&O

Huisvesting & Pandenbeleid: Leegstaande & verwaarloosde gebouwen

Huisvesting & Pandenbeleid: Conformiteitsattesten

FOD Financiën

Identificatie Perceel & Onroerend Goed

Milieu & Natuur: Identificatie Bos

ANB

Milieu & Natuur: Bosbeheerplan

Milieu & Natuur: Beschermd Duingebied

Onroerend Erfgoed

Cultureel/Historisch/Archeologisch
Beschermd Erfgoed

Milieu & Natuur: Zoning- en saneringsplan

VMM

Milieu & Natuur: Overstromingsgebied

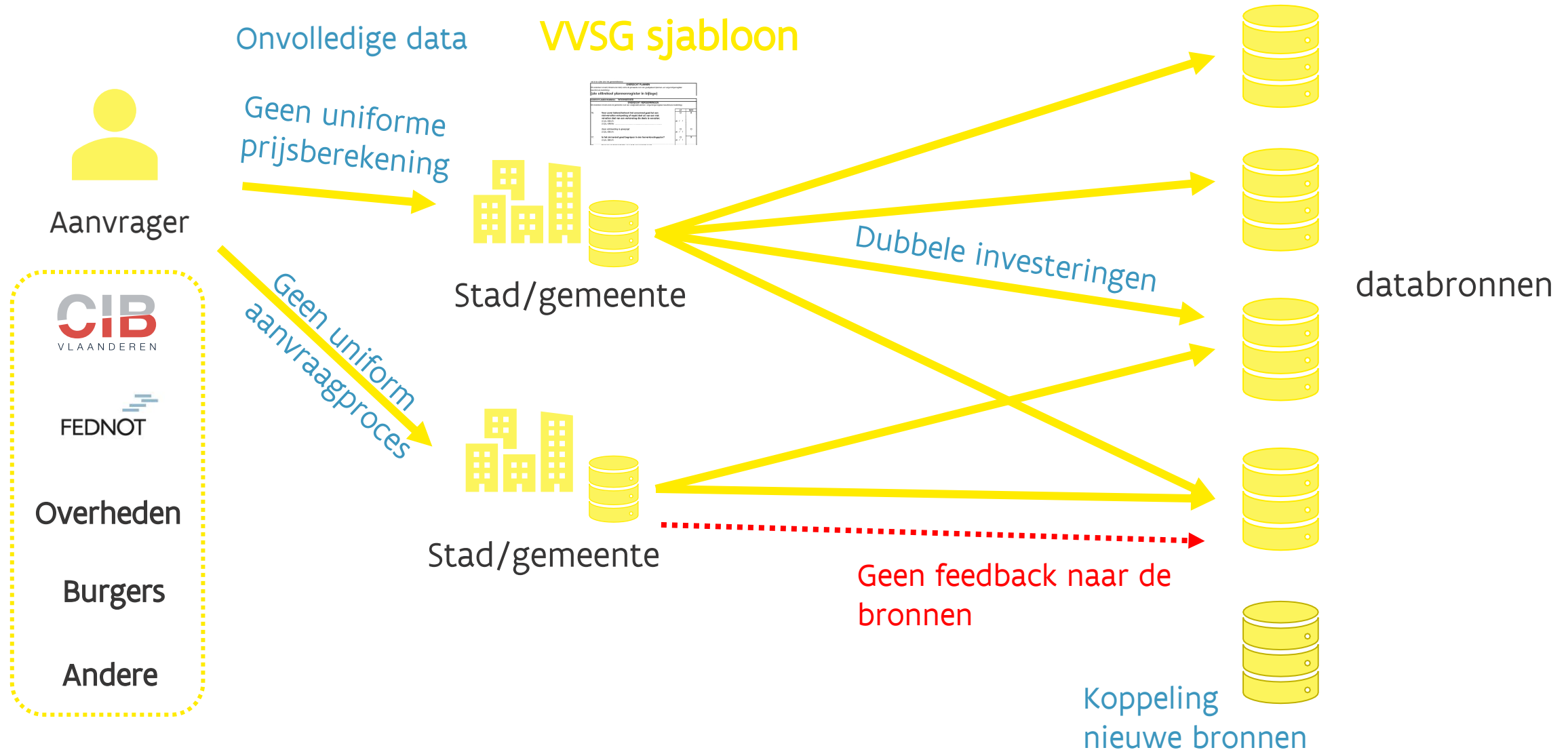
Milieu & Natuur: Beschermingszone waterwinning

EPC

RVV

Bodemattesten

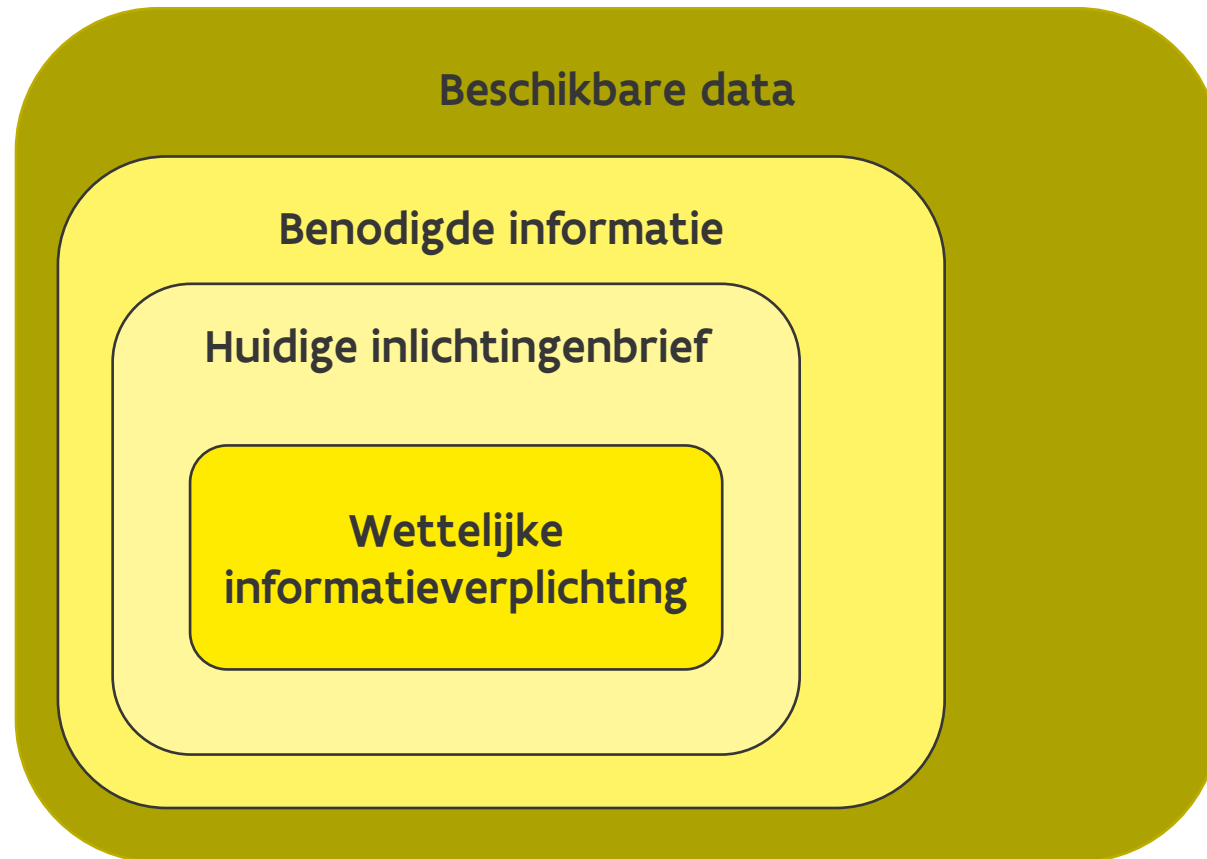
Huidig proces voor +/- 130 000 aanvragen per jaar met haar tekortkomingen



Informatieverplichting vs informatienoden

Informatiebehoefte reikt verder dan wettelijke verplichting

– opportuniteit om vastgoedinfo iteratief verder te centraliseren/digitaliseren/vereenvoudigen



Oplossing: creatie Vastgoedinformatieplatform & doelstellingen van het project

**DIGITAAL
VLAANDEREN**



**Vlaamse
overheid**



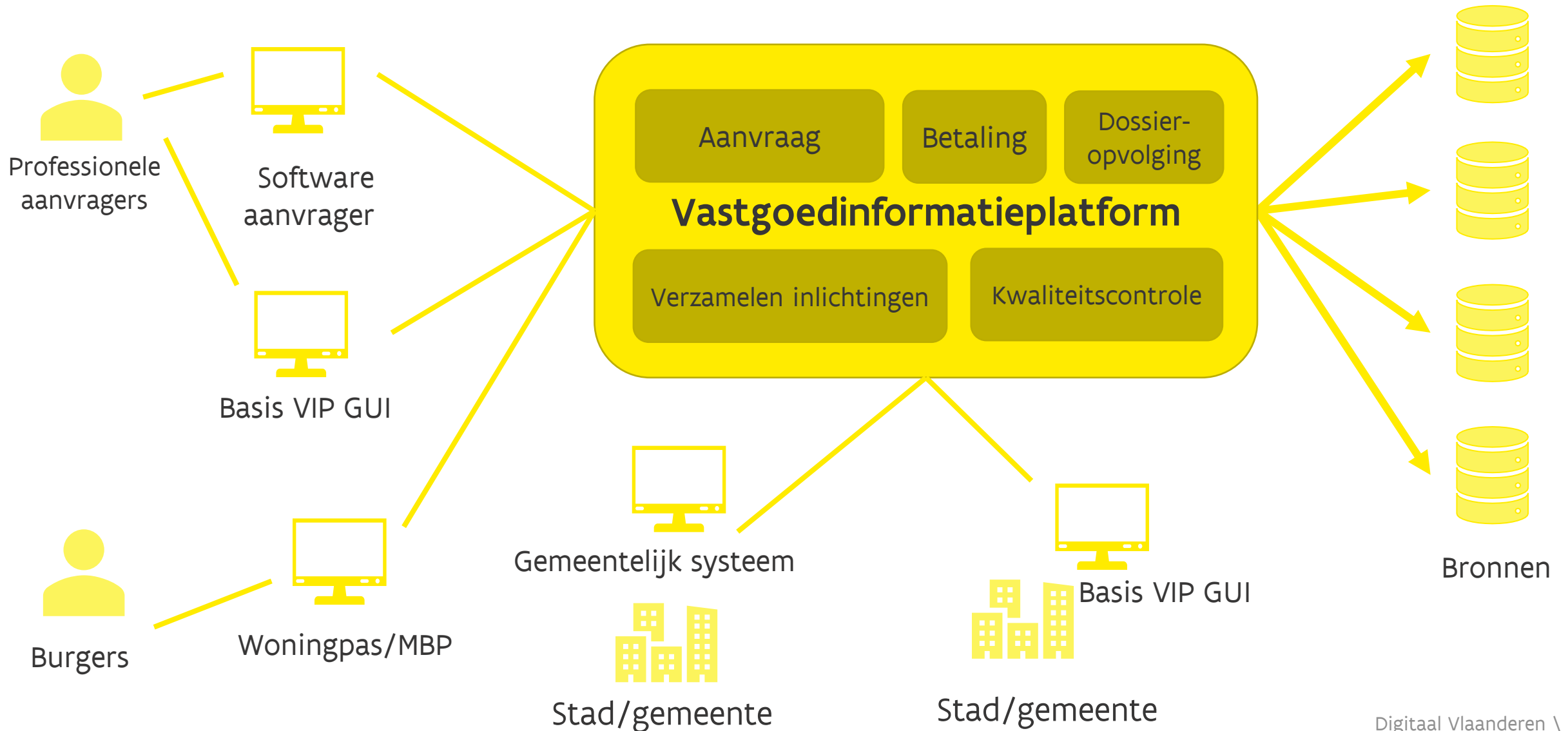
Wat is het Vastgoedinformatieplatform?



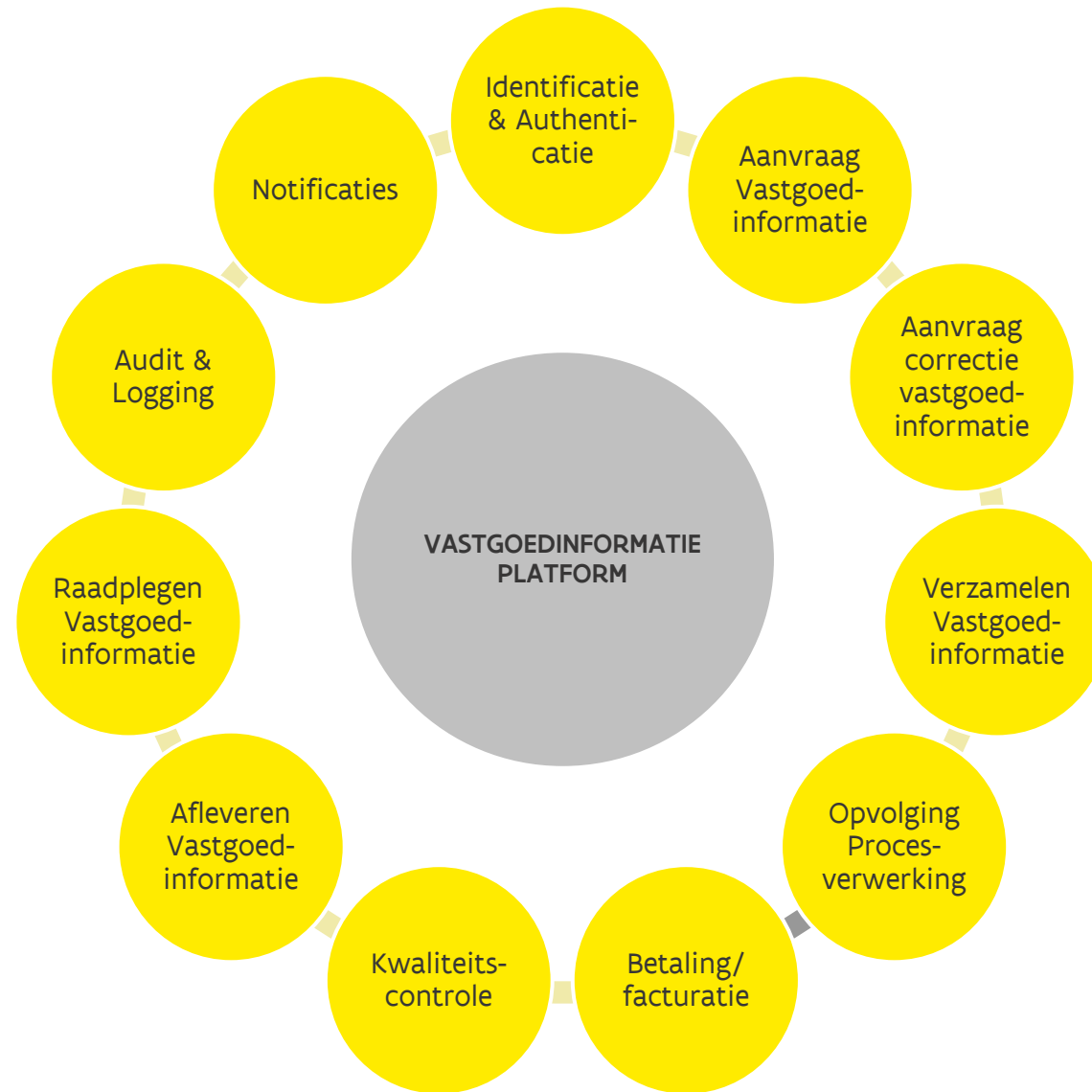
Het Vastgoedinformatieplatform wordt een **digitaal portaal** waar de aanvrager van vastgoedinformatie via één eenvoudige weg de benodigde data in het kader van een **verkoop of langdurige verhuur** kan opvragen. Het platform verzamelt dan alle data uit de beschikbare, aangesloten **bronnen** (centrale registers & gemeenten). De bevoegde **gemeente** krijgt via het platform een vraag tot **kwaliteitscontrole**, waarna de info wordt afgeleverd aan de aanvrager (via PDF of rechtstreeks in het digitaal systeem van notaris/makelaar). De betaling en facturatie gebeurt eenvoudig via het platform. Vanaf januari 2024 is het gebruik van het Vastgoedinformatieplatform **decretaal verplicht**.

Het project is een initiatief van de gemeenten, in samenwerking met VVSG, de vastgoedsector en de Vlaamse Regering. Digitaal Vlaanderen staat in voor de ontwikkeling van het platform en het operationeel beheer.

Vastgoedinformatieplatform als oplossing



Het platform wordt opgebouwd uit deze business modules



Business doelstellingen

- Opstarten van een **uniform aanvraag- en antwoordproces** voor vastgoedinlichtingen
- **Vervangen van individuele loketten door één centraal aanvraagpunt** dat aanspreekbaar is via Grafische User Interface en API's
- Opbouwen van een **ecosysteem** vastgoedinformatie om een coherente aanpak en doorgedreven digitalisatie op basis van kwalitatieve bronnen en performante processen mogelijk te maken
- Opbouwen van een platform, vertrekkende van de gegevens die zich op het huidige inlichtingenformulier vastgoed bevinden, maar met een **open architectuur** om op termijn het ganse proces omtrent vastgoedverkoop verbeterd te ondersteunen
- **Opbouwen van kwalitatieve en volledige bronnen** die de rechtszekerheid bevorderen
- Toevoegen van andere informatiestromen rond vastgoed die relevant zijn maar zich niet op het huidige formulier bevinden
- Aanbieden van **gestructureerde data** die in digitale dossiers gebruikt kunnen worden
- Realiseren van **tijdswinst** door het bevorderen van digitalisering

Dankzij het platform zijn alle partijen klaar voor de toekomst

Voordelen voor alle partijen	Voordelen voor de lokale besturen	Voordelen voor professionele aanvragers
Vereenvoudiging: 1 aanvraagstelsel ongeacht in welke gemeente onroerend goed gelegen is	Geen dubbele investeringen nodig om op gemeentelijk niveau centrale registers te ontsluiten (centrale aansluiting MAGDA)	In plaats van het ontvangen van PDF met de inlichtingen, zal data onmiddellijk gemapped worden in hun eigen digitaal systeem
Eventuele onduidelijkheid verdwijnt door correcte identificatie onroerend goed	Tijdsbesparing door wegvallen persoonlijke opvolging aanvragen (telefoons, e-mails)	Transparantie richting burger door uniforme prijsberekening over gemeenten (streefdoel)
Aanvrager ontvangt meteen alle beschikbare informatie in plaats van doorverwijzing naar andere organisaties	Tijdsbesparing door wegvallen betalingen, facturatie en debiteurenbeheer	Uniforme en volledige data ontvangen, ongeacht in welke gemeente perceel ligt (volledigheid/interpretatie inlichtingenformulier nu afhankelijk van gemeente tot gemeente)
Uniforme archivering voor 5 jaar	Eigen dossierbeheer valt weg (enkel nog verzameling en kwaliteitscontrole)	Verkorten doorlooptijd en daardoor op termijn verkorten doorloop verkoop
Kwaliteitsverbetering van de bronnen door goede uitwisseling gemeentelijke en centrale bronnen (feedback wordt terug gestuurd)	Project voorziet hefboomfondsen voor nieuwe centrale registers die nu decentraal beheerd worden	Tijdverlies door aanmaak nieuwe gebruiker, (via VIP eenvoudige authenticatie via ACM/IDM) wachten op betalingsverzoek, enz. valt weg
Toegang tot meest actuele kadastrale informatie	Vermijden van meermaals behandelen van dezelfde aanvragen	
Daling tijd (en dus kosten) voor proces aanvragen, verwerken, afhandelen	Tevreden aanvrager	
Toekomstgerichte oplossing: digitaal, administratief vereenvoudigd, uitbreidbaar		• • •

Geschatte baten

9.750.000 EUR per jaar

Besparing in dossierkosten voor alle partijen

(lokale besturen en andere loketten, notarissen en makelaars)

LT- Ambitie

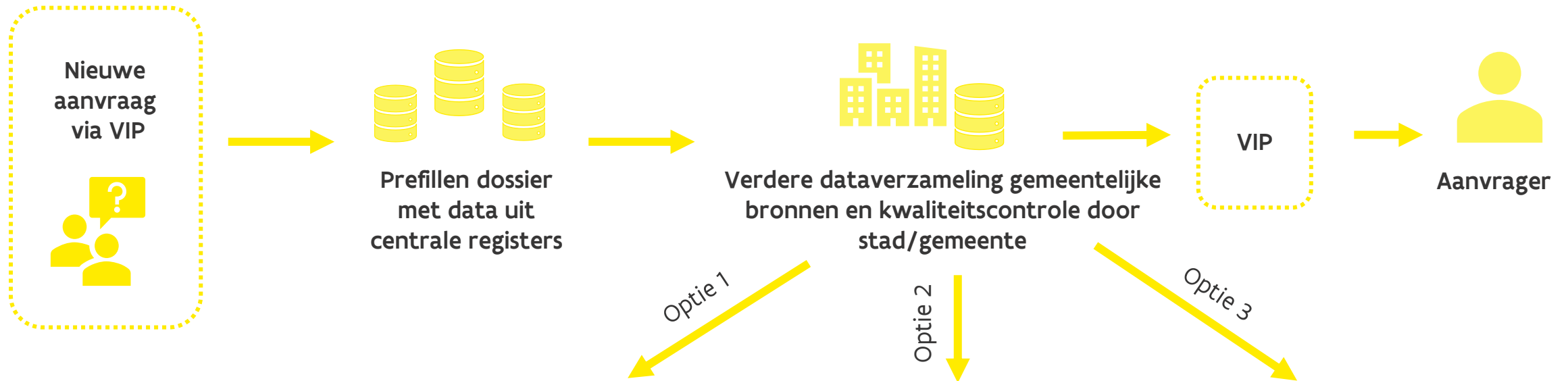
Als je vandaag een huis of appartement koopt of verkoopt, dan komt er heel wat opzoekingswerk bij kijken. De Vlaamse overheid vindt het hoog tijd om de papieren rompslomp te vereenvoudigen. De aankoop van vastgoed duurt nu vaak maanden. Volgens minister-president Jan Jambon (N-VA) zal het in de toekomst een kwestie zijn van een paar dagen. Zo zegt hij bij "De Inspecteur" op Radio 2.

30% efficiëntiewinst

resulteert in kortere doorlooptijd

(bv. Doorloop van compromis naar akte van 3 naar 2 maanden terugbrengen, op termijn naar enkele dagen)

Interactie VIP met gemeente(lijke systemen)



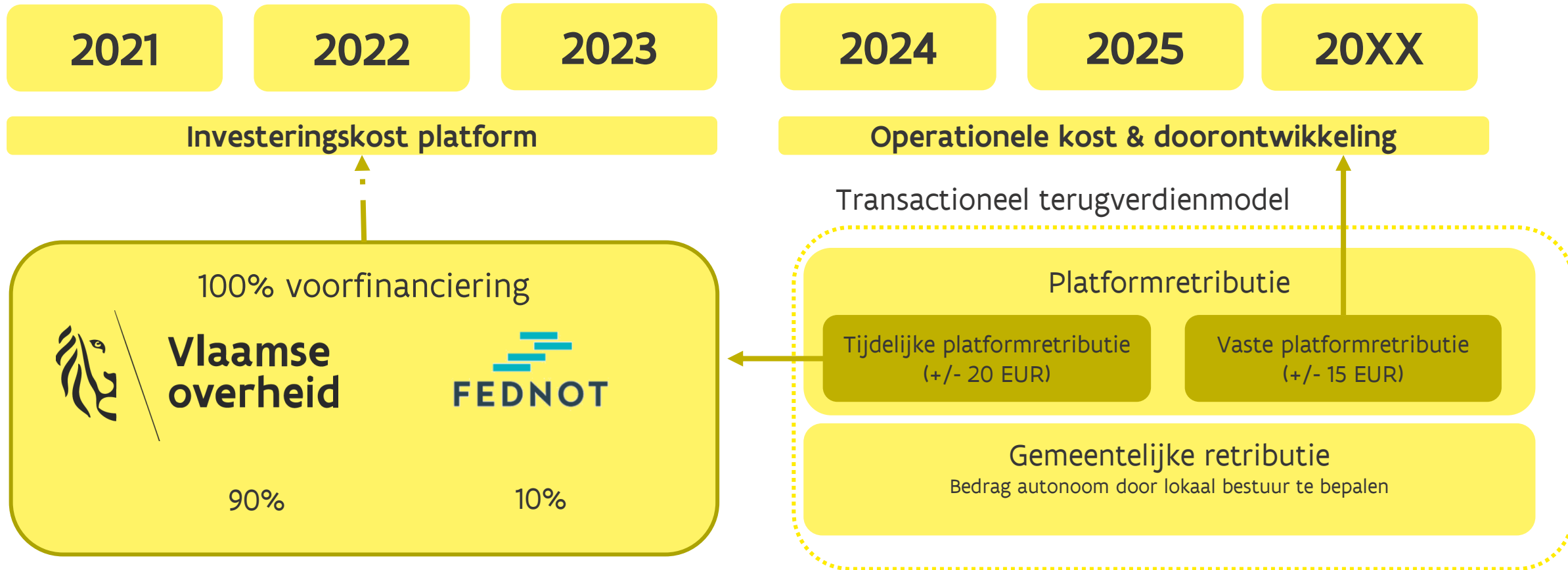
- Digitaal Vlaanderen heeft reeds contact met OrbitGis, Geo-IT, Cevi, Cipal-Schaubroeck en FluviusGis om globaal de ontwikkelings-vereisten langs hun kant te bespreken
- De voorgestelde integratieopties worden nog verder onderzocht met de leveranciers

- **Géén gebruik en connectie VIP met digitaal gemeentelijk systeem**
- Opladen gemeentelijke bronnen + kwaliteitscontrole volledig manueel via webportaal (Grafische User Interface) van VIP wanneer aanvraag binnenkomt
- Status dossieropvolging te beheren via backoffice VIP

- **Gedeeltelijke integratie** VIP met gemeentelijk(e) softwaresyste(m)en via API zodat dataverzameling automatisch gebeurt
- Dossieropvolging en kwaliteitscontrole gebeurt via backoffice VIP (toegang via webportaal/GUI)

- **Volledige integratie** VIP met gemeentelijk(e) syste(m)en via API
- Melding nieuw dossier en statusopvolging rechtstreeks in gemeentelijke software, automatische dataverzameling én kwaliteitscontrole via eigen software die het resultaat teruggeeft naar VIP

Financieringsmodel Vastgoedinformatieplatform



Kostprijs per vastgoeddossier

Geïnd door Vlaanderen, gemeentelijke retributie maandelijks doorgestort naar lokaal bestuur

Belang van bronnenoptimalisaties en reactietijd

- De optimalisatie van de kwaliteit van de bronnen is **essentieel** voor het welslagen van het project.
- Aan gemeenten wordt aangeraden om analoge bronnen **zoveel mogelijk te digitaliseren** vóór januari 2024.
- De **tijdswinst** door dossierbeheer en voorinvulling van veel informatie uit centrale registers via VIP, kunnen gemeenten **tijd investeren in kwaliteitsverbetering** bronnen.
- Door de **feedbackloop** van foutieve data dat door het VIP terug wordt gestuurd naar de bron, die zorgt voor dataoptimalisatie, zal op lange termijn een grote kwaliteitsverbetering merkbaar zijn.
- Het proces van dataverzameling zal een stuk vlotter verlopen, zeker in het geval er een rechtstreekse connectie is met het gemeentelijk systeem. Aan de gemeenten wordt wel **gevraagd om de termijn van 30 dagen een groot stuk in te korten**, zodat de aanvraag niet blijft hangen bij de kwaliteitscontrole en deze vlot terug kan gaan naar de aanvrager. Door de administratieve vereenvoudiging zou hierop ingezet moeten kunnen worden.
- Heeft u twijfels of vragen over de aanpak van digitalisering en kwaliteitsverbetering van de gemeentelijke bronnen? Aarzel niet om contact te nemen via vastgoedinformatieplatform@vlaanderen.be zodat we u hierbij eventueel kunnen helpen.

De rol van de kwaliteitscontroleur

- De kwaliteitscontrole van alle data (ook uit de centrale registers vooringevulde informatie) **blijft de verantwoordelijkheid van de gemeente**, zoals voorheen.
- Als de backoffice van het platform wordt gebruikt voor de kwaliteitscontrole, zullen **verschillende gemeentelijke ambtenaren** kunnen aanmelden en samen aan de aparte luiken van de kwaliteitscontrole kunnen werken.
Er is altijd **één superviserende persoon** die het dossier zal bevestigen.
- Het lokale bestuur wordt geacht om bij een nieuwe aanvraag tot dataverzameling en kwaliteitscontrole zo snel als mogelijk te reageren om de **doorlooptijd van een dossier minimaal** te houden.

Projectorganisatie & tijdlijn

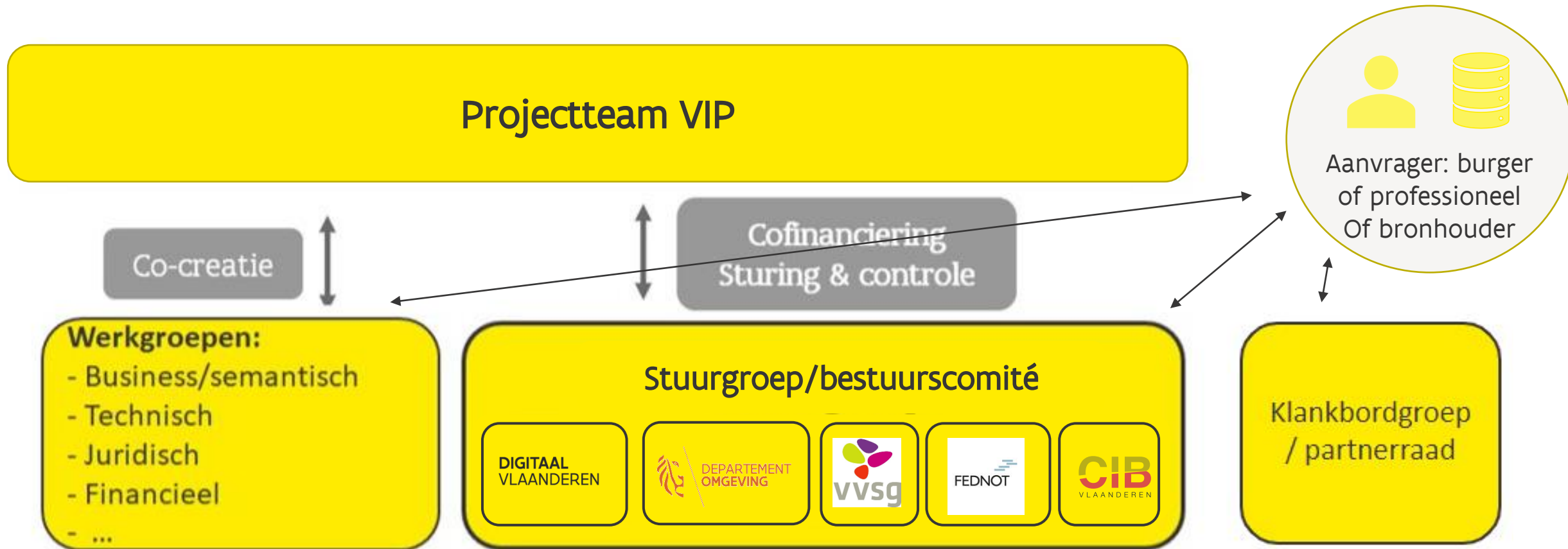
**DIGITAAL
VLAANDEREN**



**Vlaamse
overheid**



Samenwerking met stakeholders



Wenst u nog aan te sluiten bij de business werkgroep of klankbordgroep? Contacteer ons gerust met uw vraag.

Bent u een belanghebbende in dit project als aanvrager of bronhouder en vindt u uw organisatie niet meteen terug in deze presentatie? We horen graag van u.

Contact: vastgoedinformatieplatform@vlaanderen.be

Project mijlpalen



MVP (Basisversie)

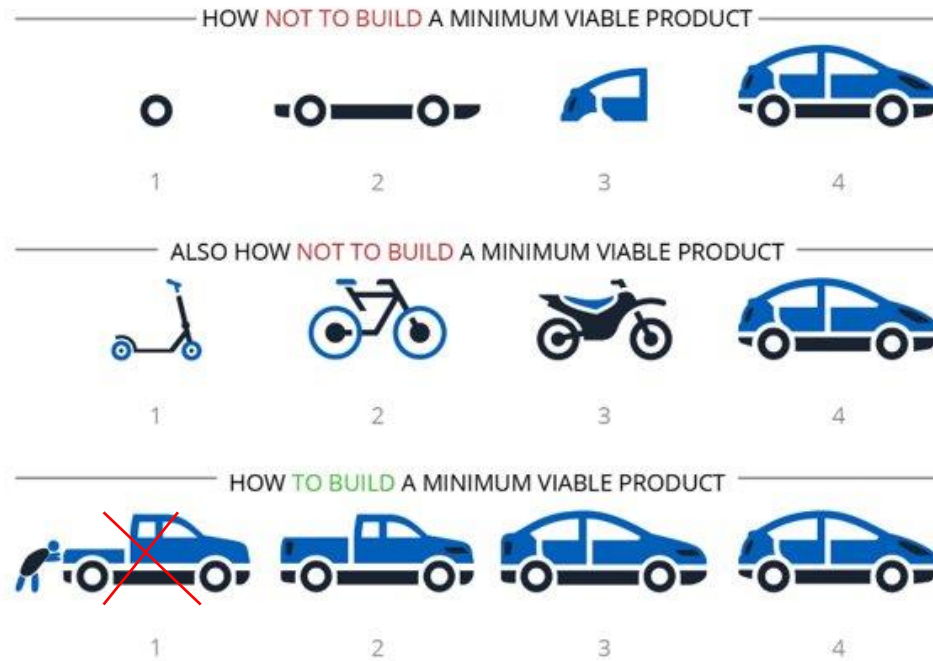
**DIGITAAL
VLAANDEREN**



**Vlaamse
overheid**



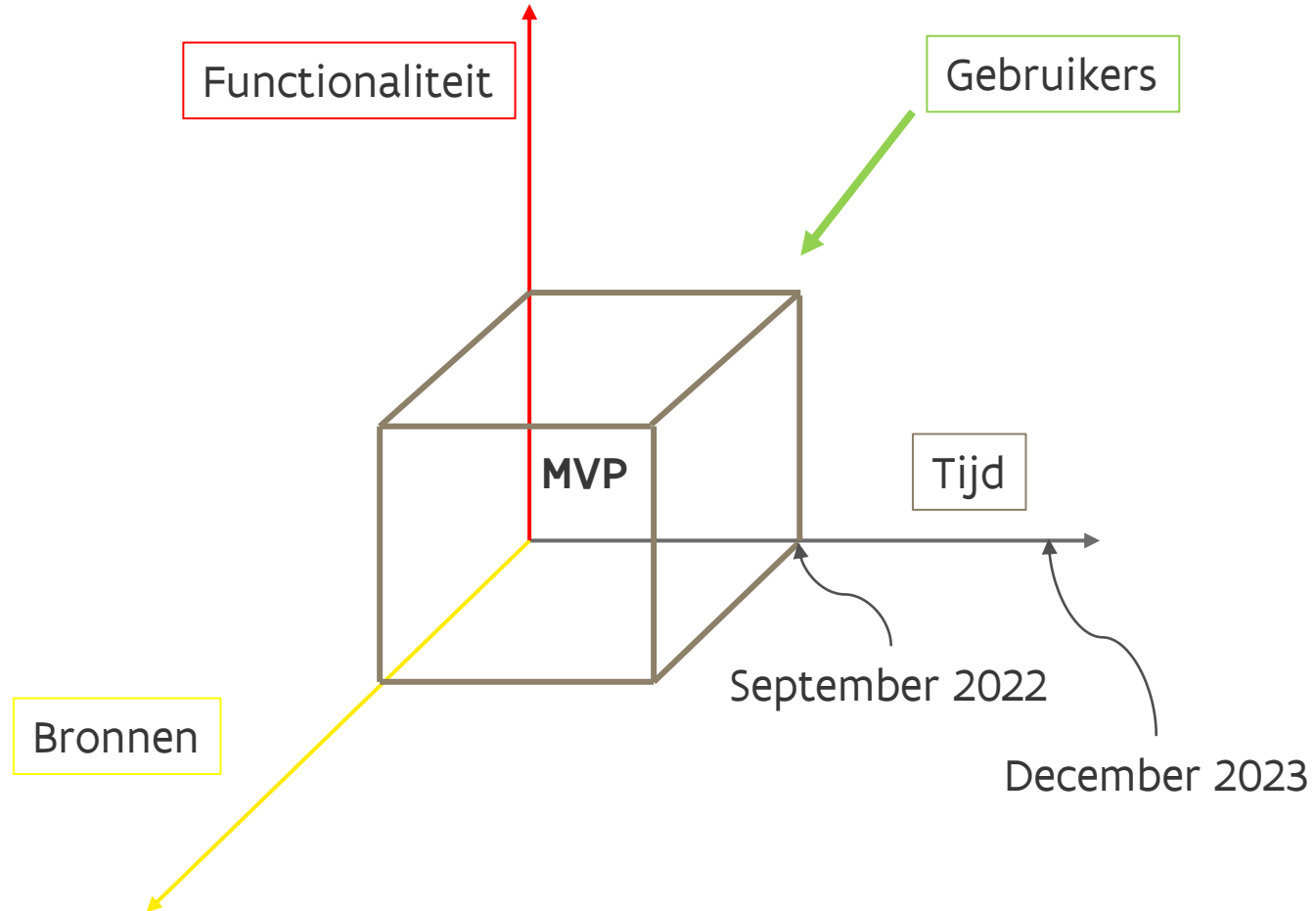
Principe van Minimum Viable Product (MVP)



- Basis productieversie die End-2-End flow doorloopt
- Elementen die meespelen voor scope van MVP:
 - Business waarde
 - Risico's & kritische succesfactoren
 - Implementatiekost
 - Complexiteit
- Timing: 3 oktober 2022 (richtdatum)
- 30-tal lokale besturen
- Voor professionele aanvragers
- Beperkt aantal aangesloten bronnen

Groeipad MVP

Zowel API als front-end reeds in MVP



Scope MVP: functionaliteiten volgens end-2-end flow

- Notarissen en makelaars kunnen reeds dossiers aanvragen voor percelen die liggen in pilotgemeenten **vanuit eigen systeem of grafische user interface van VIP** (“VIP GUI”)
- Het platform kan **interpretatie** doen of een perceel in een ander gebied ligt en/of raakpunten heeft en dit voor de gebronnen die reeds aangesloten zijn
- Het platform haalt data op van de bronnen die dan al aangesloten zijn en zal deze **“prefillen”** in een dossier
- **Geconnecteerde gemeentelijke systemen verrijken automatisch het dossier** voor het perceel in kwestie voor de pilotgemeenten
- Pilotgemeenten kunnen **manueel het dossier verrijken via de VIP GUI** indien dit niet automatisch gebeurde via het platform of gemeentelijk systeem
- **Kwaliteitscontrole** kan gebeuren via VIP GUI of het gemeentelijk systeem kan aan VIP aanduiden of dossier klaar en gecontroleerd werd
- **Logging**: het platform houdt bij wanneer en door welke organisatie een dossier werd aangevraagd, manueel werd verrijkt en werd afgeleverd
- **Gestructureerde data** wordt aangeboden via API
- Er kan een **PDF** gegenereerd worden die de dataset visualiseert (out of scope voor MVP: visualisaties om bepaalde informatie aan te duiden op kaart)
- **Out-of-scope voor MVP**: online betaalmodule

Impact voor pilootgemeenten/-steden

- Optioneel **bijwonen van business werkgroepen**
- Bijwonen van **maandelijkse demo's** (vanaf oktober)
- **Testen** van VIP grafische user interface
- **Aanpassingen gemeentelijke software** met deadline september 2022
 - Capaciteit voor testing
 - Kiezen mate van integratie met gemeentelijke software
 - Budget voor aanpassing
- Vanaf **september 2022 gebruik Vastgoedinformatieplatform** voor (geselecteerd aantal) professionele aanvragers (voor burgers mogelijk eventueel PDF uit systeem te downloaden en zelf te verzenden)
- **Ervaringen en suggesties uitwisselen** met projectteam

Laten we kennismaken

Sammy Parmentier – Product Owner
Eveline Neirings – Relatiebeheerder

Digitaal Vlaanderen

vastgoedinformatieplatform@vlaanderen.be

**DIGITAAL
VLAANDEREN**



**Vlaamse
overheid**

