

# Voorstelling Vastgoedinformatieplatform

**DIGITAAL  
VLAANDEREN**



**Vlaamse  
overheid**



# Overzicht

## Vastgoedinformatieplatform (VIP)

Business context

Oplossing & doelstellingen

Projectorganisatie & tijdslijn

# Business context

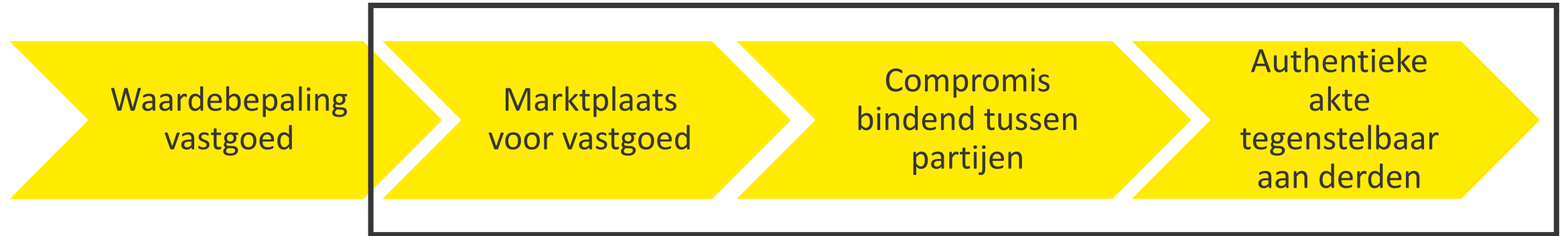
**DIGITAAL  
VLAANDEREN**



**Vlaamse  
overheid**



# Verkoopproces vastgoed



## Informatieverplichtingen

HOOFDSTUK II Informatieplichten Artikel 5.2.1. - 5.2.7.

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

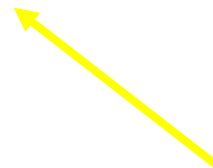
**Artikel 5.2.1.**

§ 1. De instrumenterende ambtenaar vermeldt in alle onderhandse en authentieke akten van verkoop of van verhuuring 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:

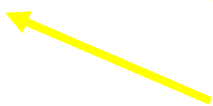
- 1° of er voor het onroerend goed een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt;
- 2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister;
- 3° of het onroerend goed het voorwerp uitmaakt van een maatregel 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 voorkooprecht 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 voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Versies: CAI  
Versies: Extr  
Versies: Extr

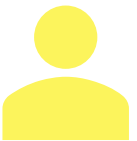
Burger



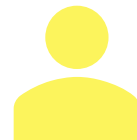
Vastgoed-  
makelaar



Instrumenterend  
ambtenaar (bvb. notaris)



(Steden & gemeenten)



# 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)	
<b>(zie uittreksel plannenregister in bijlage)</b>	

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:  vergund tot -..... vergund tot -..... vergund tot -.....	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
	*** 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

## Onroerend Erfgoed

Cultureel/Historisch/Archeologisch  
Beschermd Erfgoed

Milieu & Natuur: Identificatie Bos

ANB

Milieu & Natuur: Bosbeheerplan

Milieu & Natuur: Beschermd Duingebied

Milieu & Natuur: Zoning- en saneringsplan

VMM

Milieu & Natuur: Overstromingsgebied

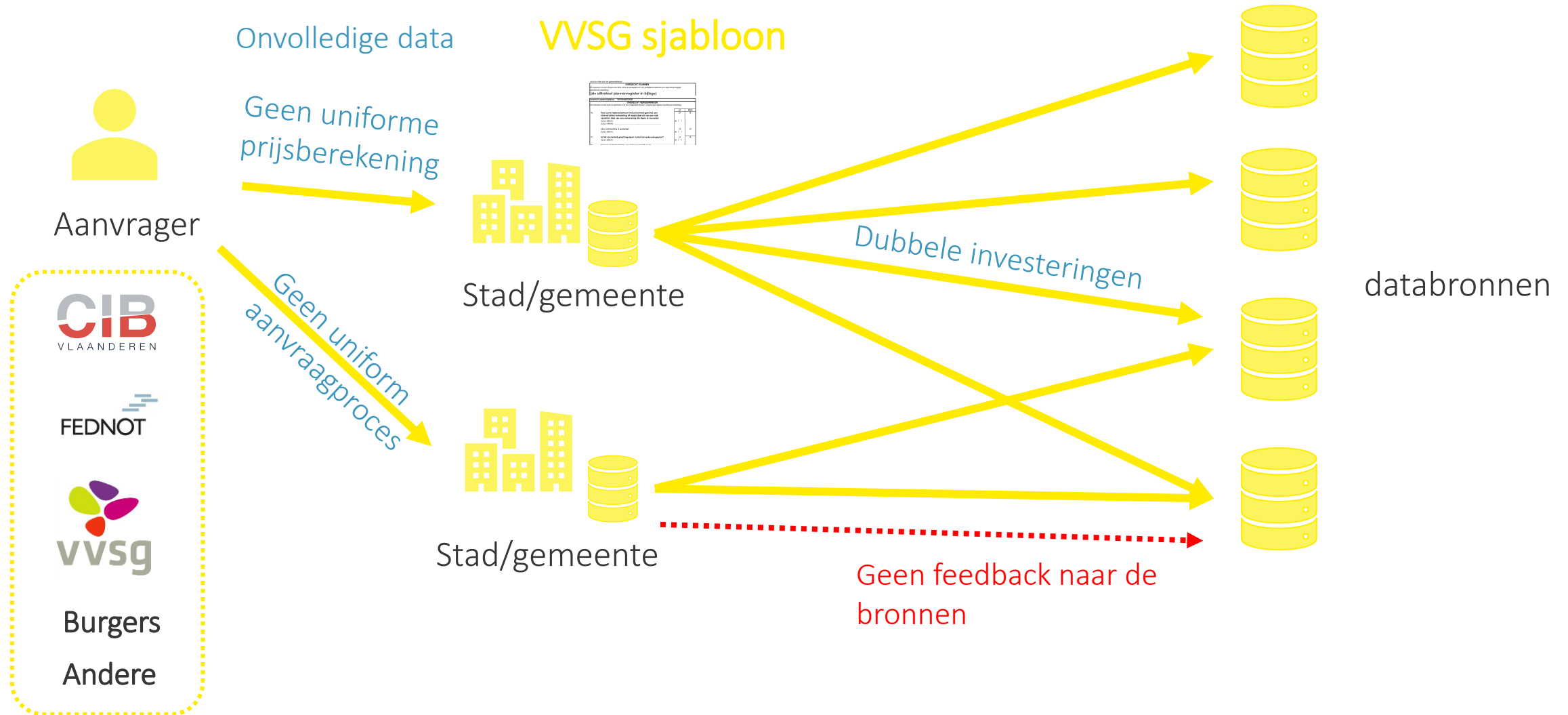
Milieu & Natuur: Beschermingszone waterwinning

EPC

RVV

Bodemattesten

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

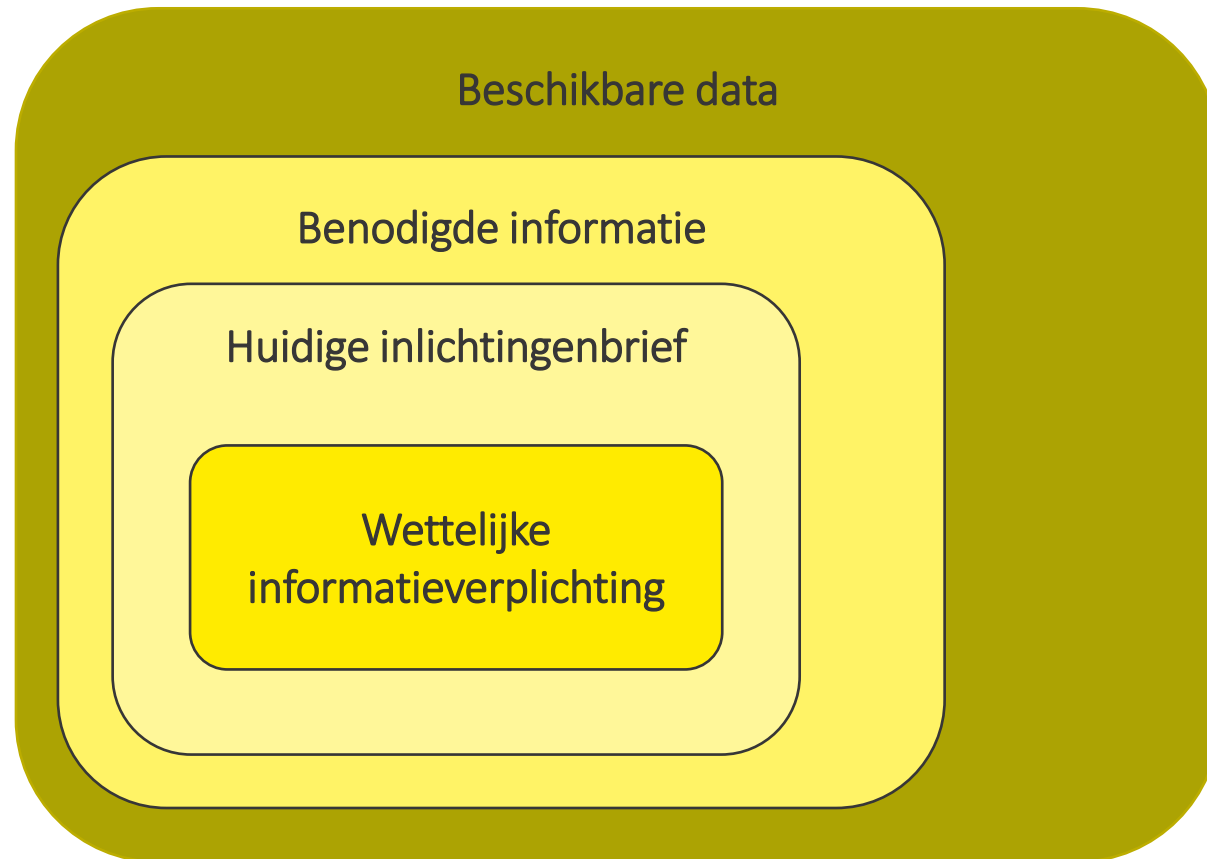




# Informatieverplichting vs informatienoden

Informatiebehoefte reikt verder dan wettelijke verplichting

– opportuniteit om vastgoedinformatie 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 vastgoedinfo 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 VIP **decretaal verplicht**.

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

# Business doelstellingen

- Opstarten van een **uniform aanvraag- en antwoordproces** voor vastgoedinlichtingen
- 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 een **ecosysteem** vastgoedinformatie om een coherente aanpak en doorgedreven digitalisatie op basis van kwalitatieve bronnen en performante processen mogelijk te maken
- **Opbouwen van kwalitatieve en volledige bronnen** die de rechtszekerheid bevorderen
- Aanbieden van **gestructureerde data** die in digitale dossiers gebruikt kunnen worden
- Realiseren van **tijds winst** door het bevorderen van digitalisering
- Toevoegen van andere informatiestromen rond vastgoed die relevant zijn maar zich niet op het huidige formulier bevinden
- **Vervangen van individuele loketten door één centraal aanvraagpunt** dat aanspreekbaar is via Grafische Userinterface en API's

# Dankzij het VIP zijn alle partijen klaar voor de toekomst

Voordelen van het VIP voor alle partijen	Voordelen van het VIP voor de lokale besturen	Voordelen van het VIP voor de professionele aanvragers (notarissen/makelaars)
<b>1 aanvraagstelsel</b> 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 <b>data</b> onmiddellijk gemapped worden in hun eigen digitaal systeem
Eventuele onduidelijkheid verdwijnt door correcte identificatie onroerend goed	<b>Tijdsbesparing</b> door wegvallen persoonlijke opvolging aanvragen (telefoons, e-mails)	Transparantie richting burger door <b>uniforme prijsberekening</b> over gemeenten (streefdoel)
Aanvrager ontvangt meteen alle beschikbare informatie in plaats van doorverwijzing naar andere instanties bv. Natuur & Bos	Tijdsbesparing door wegvallen facturatie en debiteurenbeheer	<b>Uniforme en volledige data</b> 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)	<b>Verkorten doorlooptijd</b> en daardoor op termijn verkorten doorloop verkoop
Kwaliteitsverbetering van de bronnen door goede uitwisseling gemeentelijke en centrale bronnen (feedback wordt terug gestuurd)	Project voorziet <b>hefboomfondsen</b> 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 <b>meest actuele kadastrale informatie</b>	Vermijden van meermaals behandelen van dezelfde aanvragen	
Daling tijd (en dus kosten) voor proces aanvragen, verwerken, afhandelen		
<b>Toekomstgerichte</b> 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

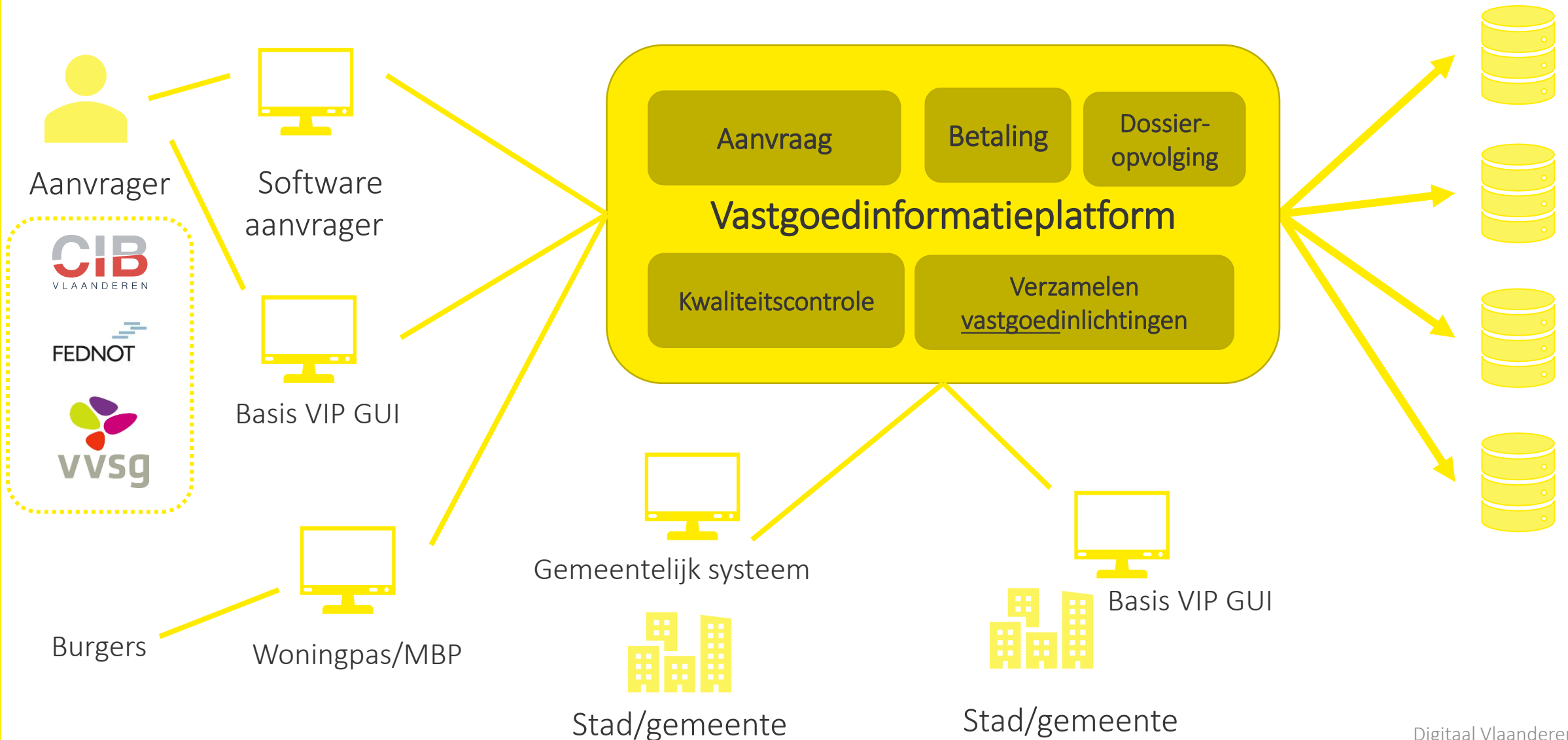
Als je vandaag een huis of appartement koopt of verkoopt, dan komt er heel wat opzoekingswerk bij kijken. De Vlaamse overheid vindt het hoog tijd om de papieren rompslomp te vereenvoudigen. De aankoop van vastgoed duurt nu vaak maanden. Volgens minister-president Jan Jambon (N-VA) zal het in de toekomst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

# 30% efficiëntiewinst

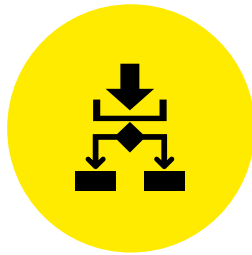
resulteert in kortere doorlooptijd

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

# Vastgoedinformatieplatform (VIP) als oplossing



# Hoe werkt het?



## Aanvraag lanceren

- ✓ Eén stabiel koppelpunt
- ✓ Applicatie interface (API)
- ✓ Web-userinterface
- ✓ Voor alle doelgroepen
- ✓ Wettelijke logging
- ✓ Hoge mate van beveiliging
- ✓ Betaling



## Verzamelen informatie

- ✓ Bij voorkeur via services
- ✓ Indien dit niet kan, via notificatie en web-userinterface
- ✓ Extra informatie kan worden meegegeven
- ✓ Kwaliteitscontrole en terugmelding
- ✓ Procesopvolging en dossierautomatisatie

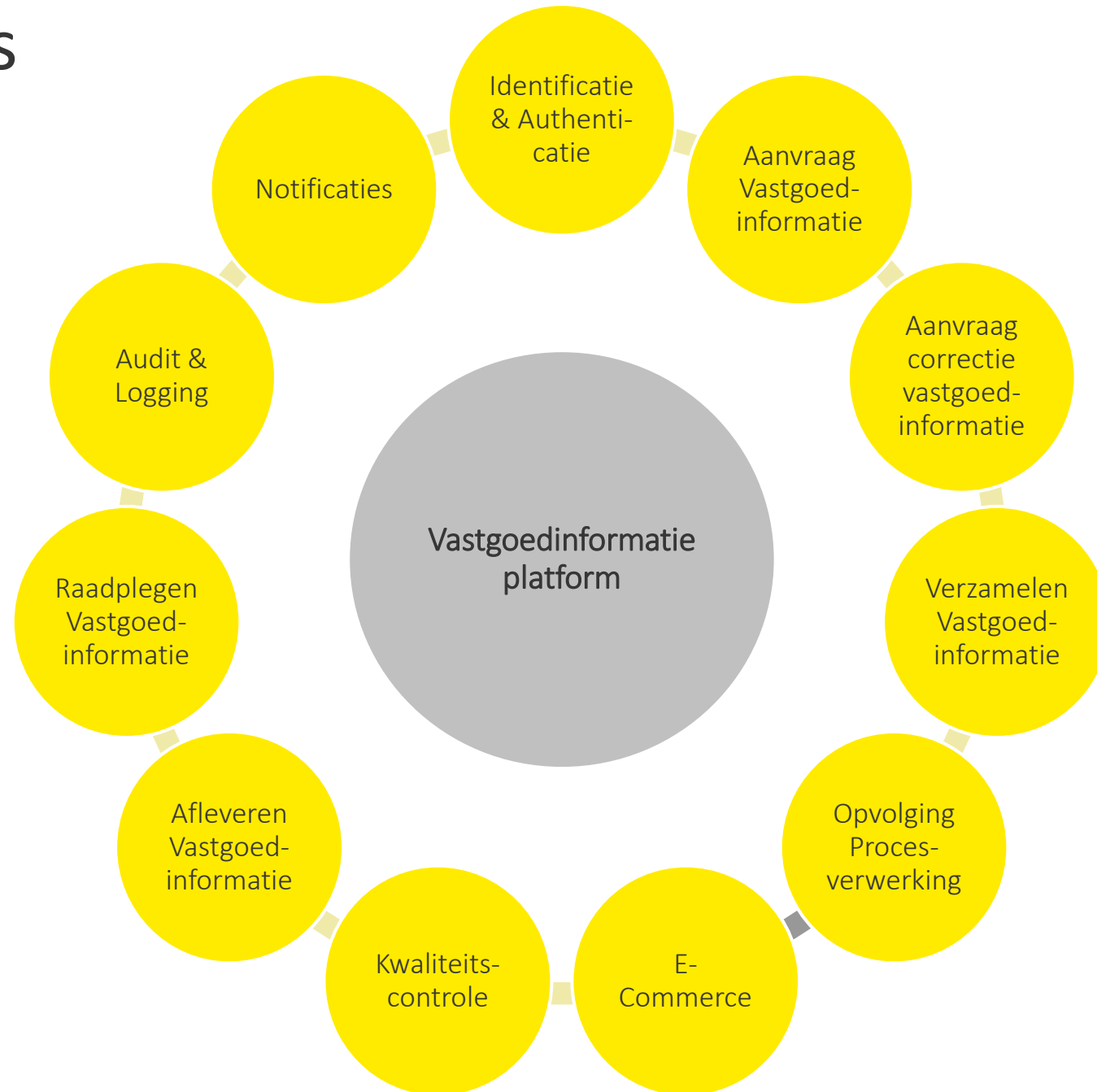


## Raadpleging van de informatie

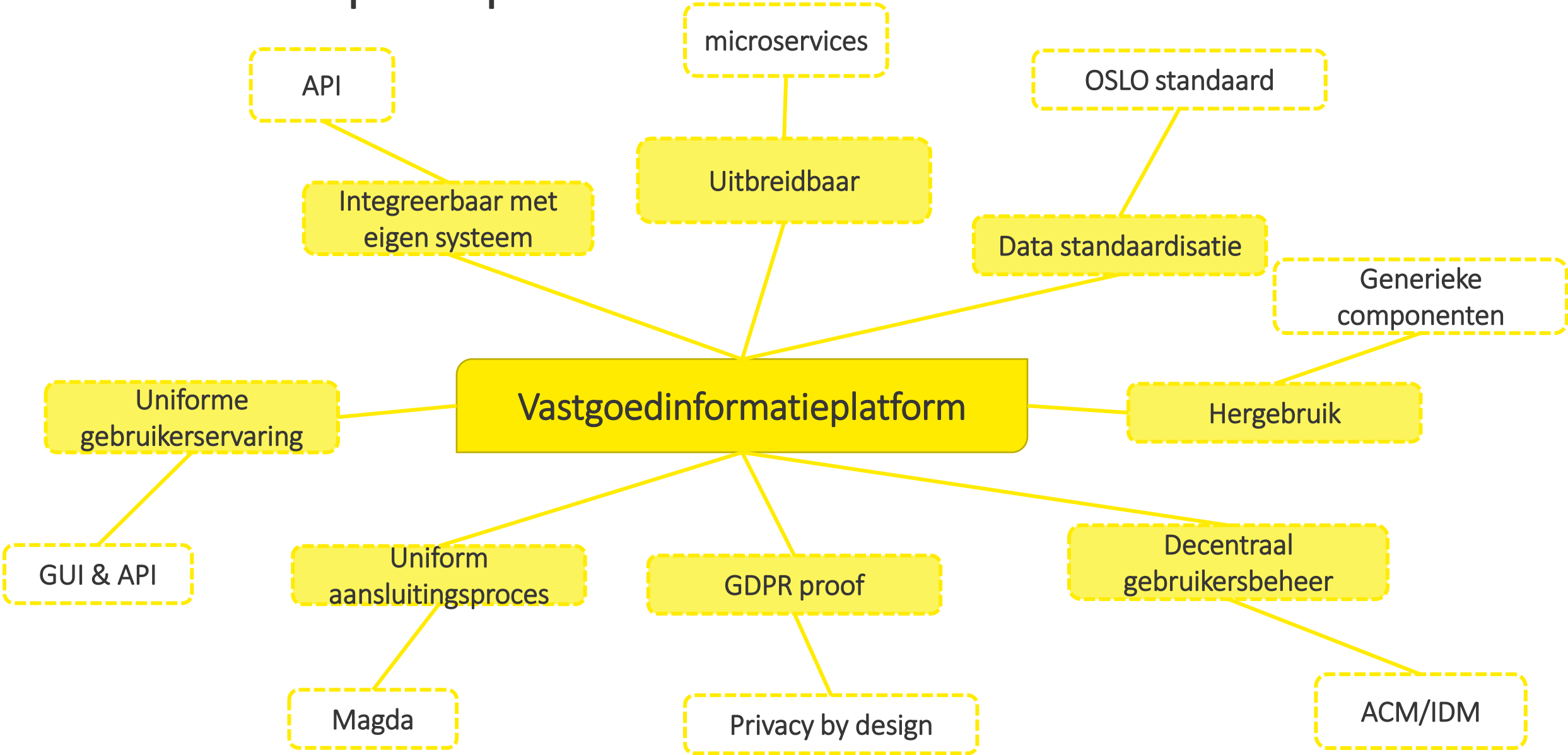
- ✓ Eén stabiel koppelpunt
- ✓ Gestructureerde data
- ✓ Applicatie interface (API)
- ✓ Web-userinterface
- ✓ Voor alle doelgroepen
- ✓ Wettelijke logging
- ✓ Hoge mate van beveiliging



# Business modules



# Architectuurprincipes



# Projectorganisatie & tijdslijn

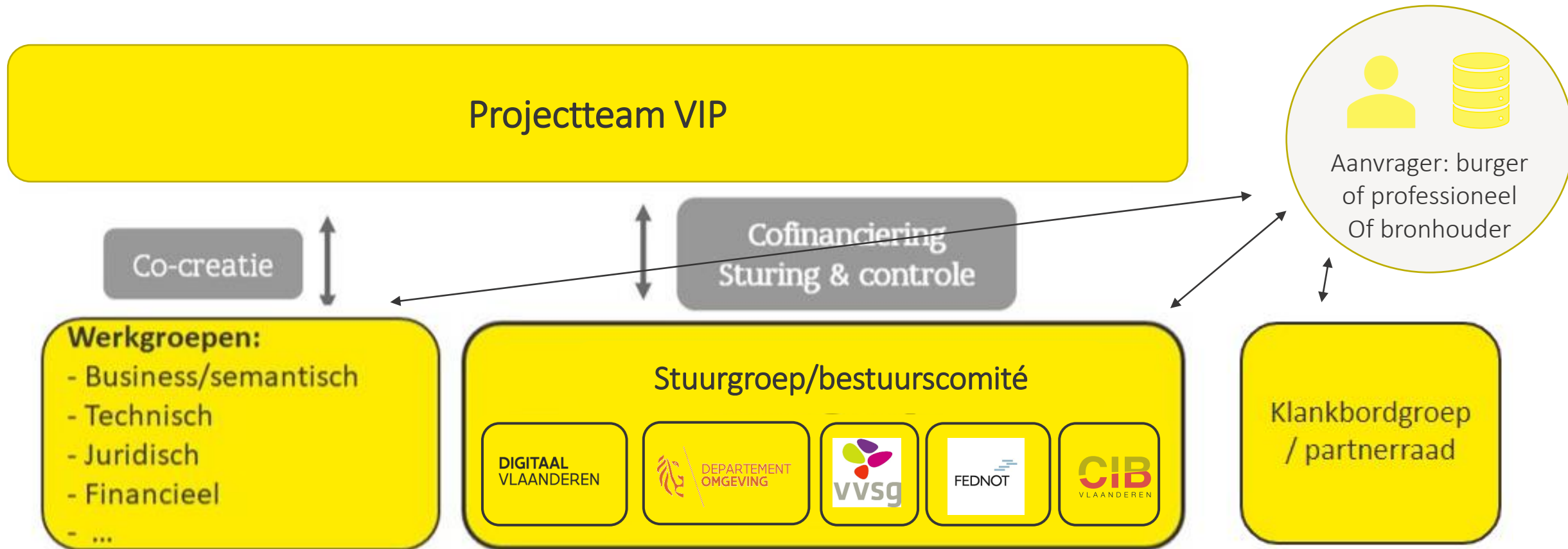
**DIGITAAL  
VLAANDEREN**



**Vlaamse  
overheid**



# Samenwerking met stakeholders



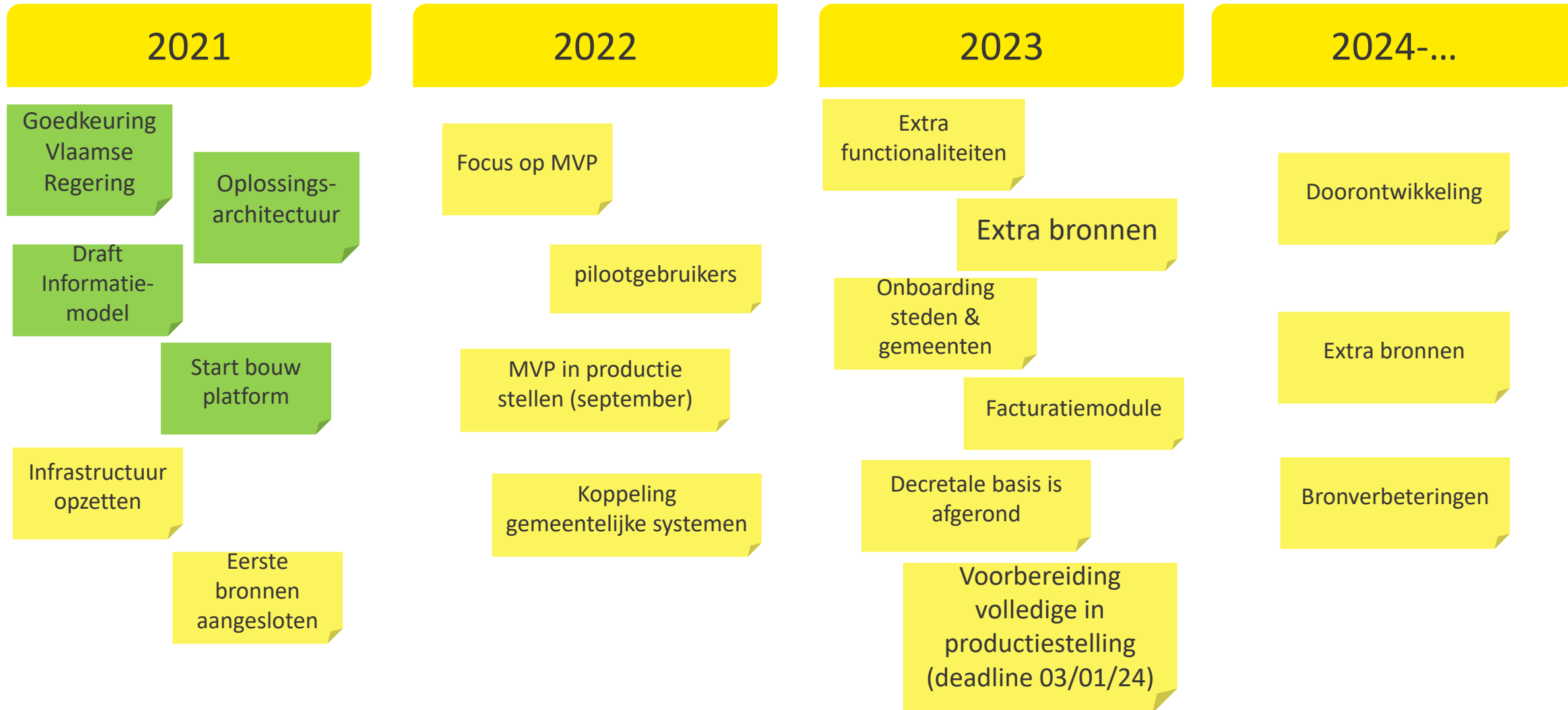
Wenst u nog aan te sluiten bij de business werkgroep of klankbordgroep? Contacteer ons gerust met uw vraag via [eveline.neirings@vlaanderen.be](mailto:eveline.neirings@vlaanderen.be).

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: [eveline.neirings@vlaanderen.be](mailto:eveline.neirings@vlaanderen.be).

# Project mijlpalen

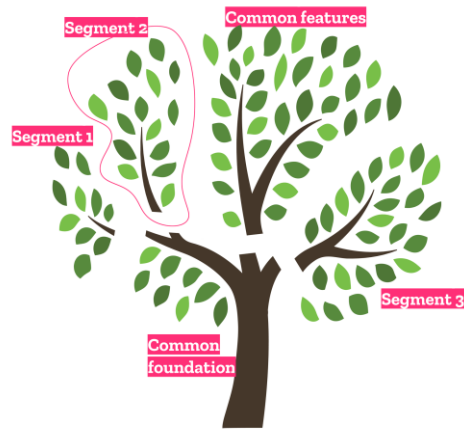


# Tijdslijn 2021-...



# Principe van Minimum Viable Product (MVP)

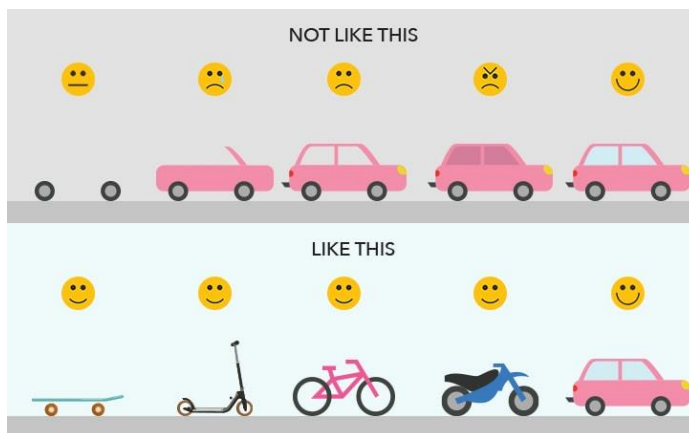
Focus op End-2-End flow



Elementen die meespelen voor scope van MVP:

- Business waarde
- Risico's & kritische succesfactoren
- Implementatiekost
- Complexiteit

**Timing:** september 2022 (richtdatum)



Doelstelling is dat +/- 20 à 30\* lokale besturen en de professionele aanvragers reeds aangesloten zijn op een productieversie die de E2E-flow doorloopt en waarbij VIP al voor een bepaalde set van bronnen de gegevens ophaalt.

\* Te bevestigen door bestuurscomité

# Uitgelicht: Belang van bronnenoptimalisaties en reactietijd

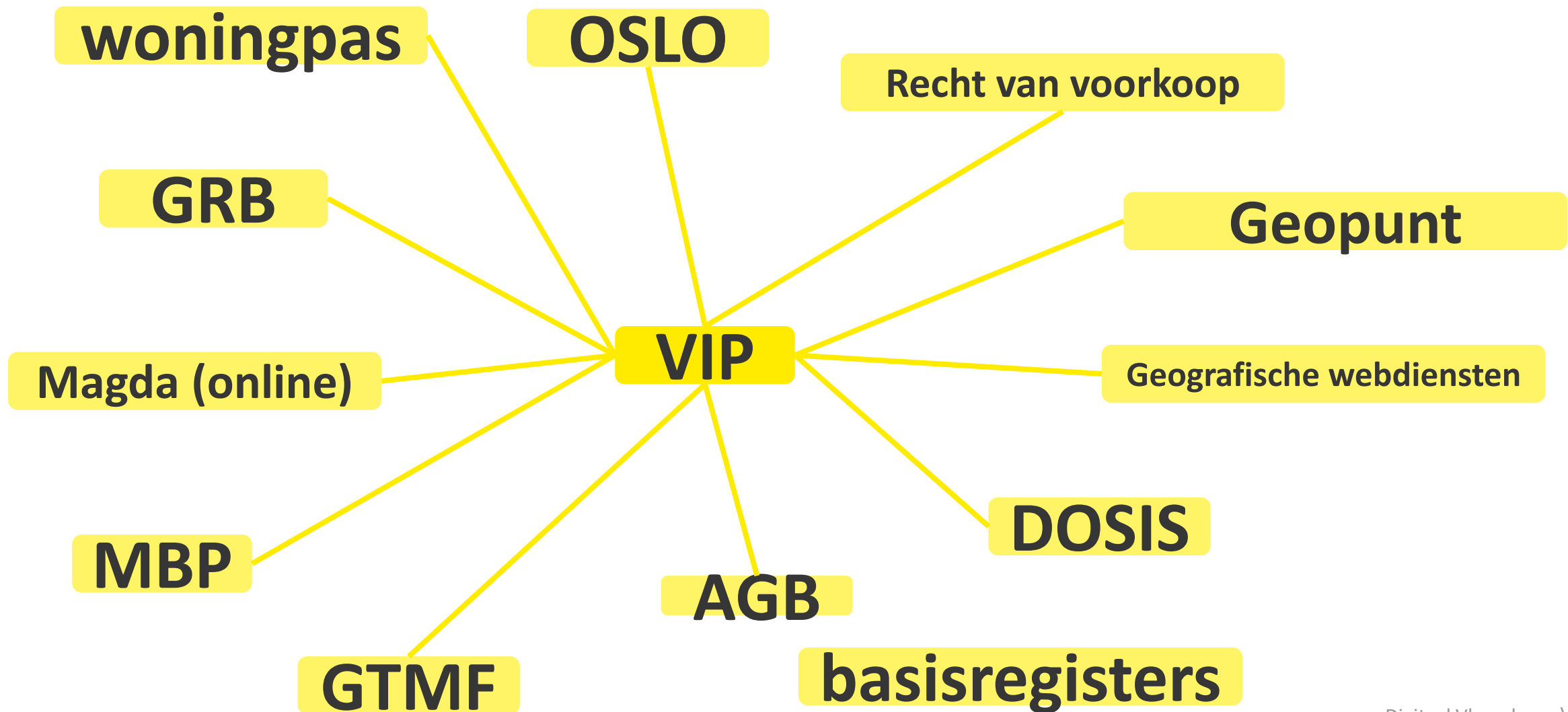
- De optimalisatie van de kwaliteit van de bronnen is **essentieel** voor het welslagen van het project.
- Aan gemeenten wordt aangeraden om analoge bronnen **zoveel mogelijk te digitaliseren** vóór januari 2024.
- De **tijdswinst** door dossierbeheer en voorinvulling van veel informatie uit centrale 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 [eveline.neirings@vlaanderen.be](mailto:eveline.neirings@vlaanderen.be) zodat we u hierbij eventueel kunnen helpen.



# Uitgelicht: 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 VIP wordt gebruikt voor de kwaliteitscontrole, zullen **verschillende gemeentelijke ambtenaren** aangeduid kunnen worden voor aparte luiken van de kwaliteitscontrole.  
Er zal **één superviserende persoon** aangeduid worden die het dossier bevestigt.
- 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.

# Touchpoints met andere producten/programma's van Digitaal Vlaanderen



## Laten we kennismaken

Sammy Parmentier – Product Owner  
Eveline Neirings – Relatiebeheerder

*Digitaal Vlaanderen*

[vastgoedinformatieplatform@vlaanderen.be](mailto:vastgoedinformatieplatform@vlaanderen.be)

**DIGITAAL  
VLAANDEREN**



**Vlaamse  
overheid**

