


/// OSLO Vastgoed: Thematische Werkgroep 1



Datum: 09/02/2020

Business Werkgroep 3 in het VIP-traject

Locatie:  Teams meeting (virtueel)



AANWEZIGEN

- Digitaal Vlaanderen
 - Anthony Van Heymbeeck
 - Laurens Vercauteren
 - Sammy Parmentier
 - Vincent Van Elsué
 - Patty Cant
 - Jürgen Dooms
 - Francis Verhaeghe
- Agentschap Wonen-Vlaanderen (Vlaams Loket Woningkwaliteit)
 - Ans Deblauwe
 - Louis Gistelinck
- VlaNot / FedNot
 - Els De Keyser
 - Matthias Boeraeve
 - Martin De Beco
 - Isabelle Pollé
 - Johan Boogaerts
 - Jacob Warris
- Agentschap voor infrastructuur in het onderwijs
 - Stijn Van Troys
- Interleuven
 - Emma De Proft
- Openbare Vlaamse AfvalstoffenMaatschappij
 - Katleen De Turck
- Stad Antwerpen
 - Gert Van Oost
 - Ann Smolders
- Stad Mechelen
 - Pascale Priem
- Stad Gent
 - Nathalie Leeuwerck
- Gemeente Balen

- Ann Verbeeck
 - Mireille Vansweevelt
- Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen
 - Bart Van Der Schueren
- Group B
 - Sonia De Backer
- Céline Van den Berghe
- Stephanie Hermans

AGENDA

13u30 – 13u40	Welkom en agenda
13u40 – 13u50	Recap van de vorige business werkgroep
13u50 – 14u50	Brainstormsessie sneuvelmodel
14u50 – 15u50	Brainstormsessie attributen van de inlichtingen
15u50 – 16u00	Q&A en volgende stappen

INLEIDING

Het initiatief voor dit standaardisatietraject heeft als doelstelling om een semantisch model op te stellen dat is afgestemd met alle betrokken partijen in de vastgoedsector (e.g. notarissen, vastgoedmakelaars, lokale besturen ...). Dit OSLO traject loopt simultaan met het business requirements traject voor het vastgoedinlichtingenplatform. Hieronder worden beide kort toegelicht om de verschillende doelstellingen te verduidelijken:

OSLO werkgroepen

Dit verslag heeft betrekking tot de OSLO werkgroepen waarin we een semantische standaard voor vastgoedinlichtingen ontwikkelen. Een semantische standaard maakt het delen en uitwisselen van data tussen verschillende stakeholders gemakkelijker. Elke betrokkene kan de gegevens van de andere direct gebruiken en interpreteren. Dit stimuleert de uitwisseling en het hergebruik van gegevens en vermindert de kost van uitwisseling.

Samenwerken rond standaarden en het delen van data en zorgt ervoor dat een bredere groep van relevante stakeholders betrokken wordt. Daarom stellen we een aanpak voor die dit co-creatief aanpakt met de verschillende betrokken partijen aan de hand van thematische OSLO werkgroepen.

Business requirements werkgroepen

Naast het OSLO traject is er ook een ander traject lopende waarvoor business requirements werkgroepen opgezet worden. Deze werkgroepen hebben geen betrekking tot het OSLO traject en hebben een andere doelstelling, namelijk het uitdiepen en uitwerken van de business requirements voor het vastgoedinlichtingenplatform (VIP). Er zullen ook thematische business werkgroepen ingepland worden de komende maanden die zich eerder richten op de functionele vereisten op specifieke business componenten bvb. de aanvraagmodule, E-commercemodule, enz.

1.1. CONTEXT VASTGOEDINLICHTINGEN

We verwijzen naar de slides voor meer informatie.

De problematiek werd geschetst, alsook de vooropgestelde oplossing, die uitgewerkt werd in de haalbaarheidsstudie. De bedoeling is om de huidige “notarisbrief” te gaan digitaliseren naar een vastgoedinformatieplatform waarbij het op termijn de toegangspoort moet zijn voor alle vastgoedinformatie voor de stakeholders.

1.2. CONTEXT OSLO: OPEN STANDAARDEN VOOR LINKENDE ORGANISATIES

We verwijzen naar de slides voor meer informatie.

De Vlaamse overheid zet in op eenduidige standaarden voor de uitwisseling van informatie. Het is de bedoeling om zo te zorgen voor meer samenhang en een betere vindbaarheid van data. Op die manier kan iedereen de gegevens makkelijker gebruiken. Met OSLO wordt er concreet ingezet op semantische en technische interoperabiliteit. De vocabularia en applicatieprofielen worden ontwikkeld in co-creatie met Vlaamse administraties, lokale besturen, federale partners, de Europese Commissie en private partners (ondertussen meer dan 4000 bijdragers).

Momenteel zijn er reeds 90 erkende standaarden, 42 kandidaat standaarden en 8 standaarden in ontwikkeling. De standaard voor Vastgoed behoort tot deze laatste categorie.

Meer informatie over OSLO kan hier teruggevonden worden: <https://overheid.vlaanderen.be/oslo-wat-is-oslo> en <https://data.vlaanderen.be/>

1.3. RECAP OSLO BUSINESS WERKGROEP

We verwijzen naar de slides voor meer informatie en naar het verslag van deze business werkgroep.

In de business werkgroep op 19 januari 2021 werden, door middel van een brainstormsessie, meer inzichten verkregen in de informatienoden, potentiële use cases en stakeholders omtrent het vastgoedinrichtingenformulier. Tevens werden de belangrijkste informatienoden aangeduid door de deelnemers om zo de scope al enigszins te verfijnen. Op basis hiervan werd een eerste model (het sneuvelmodel) opgesteld, dat vervolgens gealigneerd werd met enkele reeds bestaande standaarden.

2. BRAINSTORMSESSIE

De doelen en de aanpak van de virtuele brainstormsessie worden hieronder beschreven. Tevens worden de belangrijkste bevindingen uit deze werkgroep samengevat. Voor de brainstormsessie te ondersteunen werd ook gebruik gemaakt van een virtuele flipchart. De oefening kan volledig worden teruggevonden op volgende link: <https://app.klaxoon.com/participate/board/CFWX3UE>.

2.1. DOEL VAN DE BRAINSTORMSESSIE

- Eerste brainstorm en discussie van het data model en de bijbehorende concepten
- Brainstorm en discussie over de attributen die bij de concepten horen

2.2. AANPAK

We verwijzen naar de slides voor meer informatie.

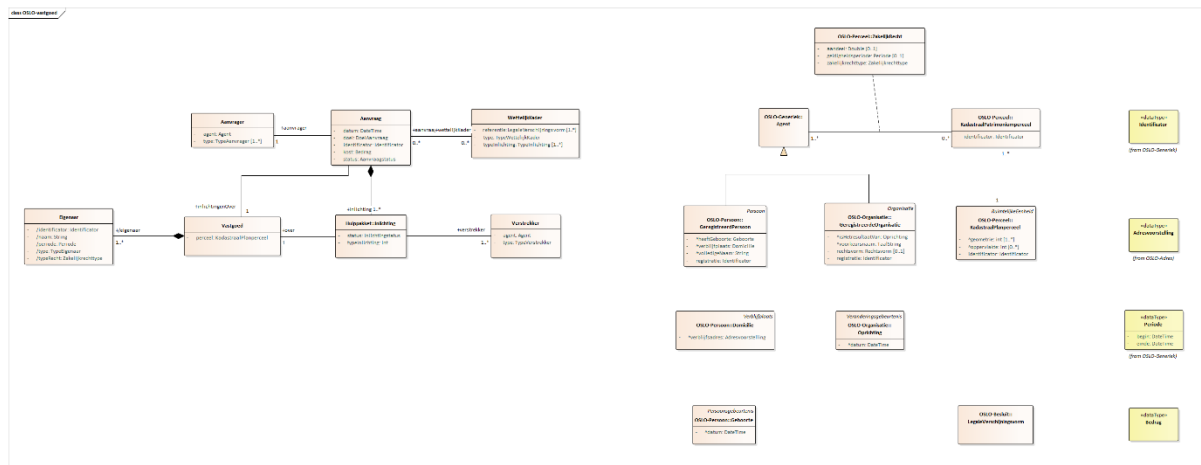
Het sneuvelmodel werd voorgesteld en toegelicht aan de hand van kleine voorbeelden. De afbeelding van het sneuvelmodel wordt weergegeven in figuur 1. Naast de bespreking van de structuur werden de kernconcepten van het model besproken:

- Vastgoedinlichtingendossier
- Aanvrager
- Onroerend goed
- Eigenaar
- Inlichting
- Informatieleverancier

Voor het kernconcept inlichtingen werden tevens enkele superklasse besproken:

- Plan
- Vergunning
- Overtreding
- Attest

Aan de hand van de opmerkingen en de discussie die gevoerd werden tijdens de OSLO business werkgroep werd een eerste sneuvelmodel opgesteld. Dit model fungeert als basis en ondersteuning voor de discussie in deze werkgroep. De kern van dit model werd tijdens de werkgroep besproken en eventueel aangepast, aan de hand van de opmerkingen van de deelnemers. In de hieropvolgende werkgroepen zullen de klassen en attributen met meer detail besproken en uitgewerkt worden.



Figuur 1: Sneuvemodel.

Na de bespreking van de kernconcepten werden de inlichtingen en hun attributen besproken. Waarbij de volgende vragen gesteld werden per inlichting:

- Wat verstaan we onder elk attribuut en hoe wordt het gebruikt?
- Is dit het correcte datatype voor dit attribuut of wat zou het datatype moeten zijn?
- Welke attributen die nu zijn opgenomen zijn overbodig voor het vastgoedinlichtingendossier?
- Wat is de kardinaliteit van dit attribuut? Zijn meerdere gegevens mogelijk?
- Welke attributen ontbreken nog voor deze inlichting?

Hierbij werden de volgende inlichtingen opgenomen in de brainstormsessie:

- Vergunning
 - Stedenbouwkundige vergunning
 - Verkavelingsvergunning
 - Milieuvergunning
- Overtreding
 - Stedenbouwkundige overtreding
 - Milieuovertreding
- Attest
 - Conformiteitsattest
- Plan
 - Overheidsplannen
- Bodemverontreiniging
- Geïntegreerd natuurbeheerplan
- Beschermingszone watergewinning
- Beschermd duingebied
- Zoneringsplan
- Sanering
- Overstromingsgevoelig gebied
- Onbebouwde percelen
- Leegstaande/Verwaarloosde gebouwen en bedrijfsruimte
- Onbewoonbare/ongeschikte gebouwen
 - Herstelvordering
 - Conformiteitsattest

- Beschermd erfgoed
- Erfdienstbaarheden van openbaar nut
- Gemeentelijke/Gewestelijke belasting

Door tijdsgebrek zijn niet alle inlichtingen besproken. In de Github-repository van dit traject, kan u steeds issues (dit mogen opmerkingen, vragen of aanbevelingen zijn) aanmaken of u mag ons rechtstreeks contacteren via mail. Het overzicht van deze issues kan geraadpleegd worden via onderstaande link: <https://github.com/Informatievlaanderen/OSLOthema-vastgoed/issues> .

OPMERKINGEN UIT DE WERKGROEP

- Krijgt enkel de aanvrager leesrechten op het vastgoedformulier? Als aanvrager een ambtenaar is moet hij de inlichtingen wel kunnen doorsturen naar collega's, dus mag het geen beveiligde pdf zijn.
 - *Er zal niet enkel met authentieke bronnen gewerkt kunnen worden. Komt aan bod bij de andere business werkgroepen en niet bij de OSLO werkgroepen.*
- Als je kijkt naar een appartementsgebouw ga je met heel veel eigenaren zitten en met het niveau dat binnen een onroerend goed je zit met de opsplitsing van gebouwen en gebouweenheden. Soms heb je een gedeeltelijke eigenaarschap op een gebouw.
- Wat is de toestand van de capakey / prekadkey op dit moment? Kan dit worden meegenomen in het model.
- Behoeften dat we in de vorige werkgroep hebben aangehaald rond de capakey. Daar zijn heel wat problemen rond. (e.g. drie jaar geen aanvraag over een onroerend goed kunnen maken omdat de nieuwe capakey niet aanwezig was) Er zou toch eens een voorstel moeten gedaan worden om dit aan te passen, want we kunnen niet elke werkgroep dezelfde problematiek naar voor brengen.
- Historische capakeys kunnen meegeven bij een aanvraag kan handig zijn bij een perceel met een bepaalde capakey of dat daar reeds dossiers van bekend zijn en die persoon weet niet wat de vorige capakeys van dat perceel waren.
- Wat bedoel je met toestand van perceel?
 - Die prekad keys worden toegekend maar die zijn niet altijd definitief. Je moet ergens tot een definitieve toestand komen.
 - Je hebt dus een concept toestand en die toestand heeft een bepaalde datum of periode. En gedurende die periode heeft dat perceel deze kenmerking.
 - Je doet geen opzoeking op basis van prekad keys.
- Vandaag actueel kadaster (capakey) vanwaar we de opzoeking lanceren, maar we willen ook alle informatie krijgen op die actuele capakey op de oude capakeys die ook betrekking hebben op het huidige perceel.
 - Voorbeeld: Agentschap Natuur en Bos houdt informatie bij verbonden aan een capakey op het moment waarop kapmachtiging wordt toegekend. Maar als capakey wijzigt door perceel splitsing of samenvoeging dan krijg je dus geen antwoord op die kapmachtiging.

- Wat wij op dit moment echt missen van informatie is wat effectief de oppervlakte was van een perceel in het verleden. Voorbeeld: Zoals overlapt dat perceel in het verleden met dit perceel?
- Moet er niet gekeken worden naar de informatie die op dat vastgoedinlichtingenblad staat. Hoe die informatie wordt verwerkt naar aanleiding van kadastrale wijzigingen. Hoe dat van de ene toestand naar de andere wordt verwerkt. Voorbeeld: van het huidige perceel naar het toekomstig perceel.
- Ik had bij vorige sessie gesteld dat 1 gebouw maar op 1 perceel kan liggen. Daar was geen eensgezindheid rond dus best nog eens afchecken bij het kadaster (of de vertegenwoordiger hiervan in deze werkgroep) zodat de cardinaliteit van 1 kan behouden blijven.
- Eén koper koopt twee kadastrale percelen die aansluiten. De beide percelen kunnen 'mueren' naar één nieuw kadastraal perceel. Omgekeerd kan ook bij een splitsing van één kadastraal perceel naar twee of meerdere percelen.
- Enkel bij openbaar domein is dit een probleem omdat er geen capakey/adres is, dus dan GIS-contour nodig ter identificatie.
- Als Capakey herkend wordt door 'systeem' is het ok en dient er geen historiek of prekad-info meegegeven want zo systeem vertragen maar natuurlijk wel nuttig als hierop opzoekingen kunnen gedaan als info niet beschikbaar in de recentste laag.
- Je doet geen opzoekingen op basis van de prekad.
 - Wij krijgen regelmatig vragen om opzoekingen te doen op basis van prekadkeys. Zeker voor openbaar domein vraagt men een attest of uittreksel op op basis van een predcad key.
 - Op prekad opzoeken is dat juridisch wel correct?
 - Prekad is een tijdelijke toestand dus mijn eerste aanvoeling is om dit niet te doen.
- Nemen we de prekad key op om een onroerend goed te identificeren? +1,0,-1 in de chat.
 - Meerderheid -1 en 0
- Wat met een openbaar domein zonder perceelgegevens?
 - Inderdaad meestal gaat dit over openbaar domein en dan zoeken we op adres en vragen we aan de aanvrager om de juiste contour door te geven.
- Wordt vastgoedinformatie dan niet opgevraagd op basis van een kaart? Dan vraag je gegevens van een contour op en doorprijkt de kaart voor info van andere bronnen? Dan moet alles wel ingetekend zijn volgens het meest actuele GRB en dat is lang niet het geval voor alle bronnen.
- Bij geometrie of polygoon moet ook steeds worden meegegeven welk referentiesysteem er gebruikt is.

- Vroeger werd er gesproken van de stedenbouwkundige vergunning, nu is er een naamsverandering naar omgevingsvergunning, maar ik vermoed dat op stedenbouwkundige attesten wel nog sprake is van alle handelingen.
- De attesten en uitsneden van nu heb je een onderverdeling van voor 2019 en na 2019, de vergunningen van voor de omgevingsvergunning en de omgevingsvergunning zelf. Zo krijg je ook zaken als kleinhandelsactiviteiten en zo verder in de omgevingsvergunning.
 - Omgevingsvergunning is milieuvergunning, verkavelingsvergunning, stedenbouwkundigevergunning, kleinhandelsactiviteit en vegetatie wijziging.
 - De naam veranderd telkens naar bijvoorbeeld “omgevingsvergunning voor het verkavelen van ...”.
- Het gaat hier over het type vergunning van voor de omgevingsvergunning. Vanaf omgevingsvergunning moet nieuw type opgenomen worden.
- Best nieuwe rubriek voor omgevingsvergunning omdat ook dienstenleveranciers daar een ander databankmodel voor gemaakt hebben dacht ik.
- Enkel bij milieuvergunningen is er een einddatum. (en nu dus ook bij omgevingsvergunningen)
- Contouren gaan verder dan enkel het perceel, maar spreken we over contouren als het over gebouwen gaat en minder als het over percelen gaat.
 - Je kan het niet zomaar over contour hebben. Het wordt op verschillende wijzen worden opgemeten en je hebt hiervoor dus de metadata nodig van hoe dit is opgemeten, in welk coördinatenstelsel en zo verder.
- Geldigheidsdatum wordt nooit meegegeven maar is de goedkeuringsdatum.
 - Er zijn toch ook tijdelijke vergunningen?
 - Dan wordt de periode meegegeven, dus dat is wel zeer belangrijk om mee op te nemen.
 - Omgevingsvergunningen zijn onbeperkt geldig. De datum van goedkeuring is het enige belangrijke voor niet tijdelijke vergunningen.
 - Het is vooral bij milieuvergunningen dat dit beperkt geldig was.
 - Maar alles onder voorbehoud van verval. (e.g. als men niet aan de voorwaarden is voldaan, of er niet tijdig gestart is met bouwen ...)
- Verval kan je bij status zetten en op dit moment is verval nog niet opgenomen in de lijst van de opsomming van StatusVergunning.
 - Verval ook als het na de start niet binnen de drie jaar is afgewerkt.
 - Verval is iets anders dan geannuleerd (=ingetrokken door aanvrager zelf)
- Moeten de attributen niet nu al in het vergunningenregister opgenomen zijn? Dit lijkt mij met de voorgestelde attributen niet het geval.
 - De technische richtlijnen zijn hier te vinden <https://omgeving.vlaanderen.be/sites/default/files/atoms/files/vergunningenregister20161010.pdf>

- Moet het datamodel niet futureproof zijn en zo volledig mogelijk? Ik ben dus voorstander van futureproof.
- We moeten eerst weten wat die attributen inhouden voor we kunnen beslissen of ze erin moeten. Vergunde hoeveelheid lijkt me iets voor milieuvergunning en niet voor stedenbouwkundige vergunning.
- Ik mis nog een aantal zaken zoals omgevingsvergunningen, stedenbouwkundige attesten, planologische attesten, planbaten of planschade dossiers, verkavelingsdossiers, meldingen, attesten woonrecht en informatie over gebouwen en constructies.
- Zonevreemdheid wordt niet weergegeven in het vergunningenregister.
- Bij de vorige workshop had ik een voorbeeld gevraagd van de huidige vastgoedinformatiebrief. Er was toen een link doorgegeven naar een voorbeeld. Maar ben die kwijt.
 - <https://www.vvsg.be/Leden/Omgeving/Ruimtelijke%20ordening/XB%20d1013%20inlichtingenformulier%20vastgoedinformatie%20versie%20131118.pdf>
- Wij vermelden de stedenbouwkundige attesten, planologische attesten ook op de vastgoedinformatie.
- Voor een koper kan het belangrijk zijn dat bijvoorbeeld een nog geldig attest bestaat voor het bouwen van een bepaald type gebouw. (e.g. stedenbouwkundig attest)

VOLGENDE STAPPEN

Indien u graag zou willen deelnemen aan één van de aankomende werkgroepen, kan u via de volgende [link](#) een overzicht van de workshops terugvinden en u ook zo inschrijven. De 'businesswerkgroep 5 Vastgoedinformatieproject' is de eerstvolgende werkgroep voor het OSLO-traject en zal plaatsvinden op dinsdag 16 maart 2021 om 13u30 via Microsoft Teams waarvan de link wordt doorgestuurd naar de deelnemers. (Indien de maatregelen rondom COVID-19 worden opgeschort zal de werkgroep plaatsvinden in één van de gebouwen ter beschikking door de Vlaamse Overheid)