

# /// OSLO Vastgoed: Business Werkgroep

////////////////////////////////////  
////////////////////////////////////  
Datum: 19/01/2020

Locatie: 📍 Teams meeting (virtueel)

////////////////////////////////////  
////////////////////////////////////

## AANWEZIGEN

- Informatie Vlaanderen
  - Anthony Van Heymbeeck
  - Laurens Vercauteren
  - Geert Thijs
  - Sammy Parmentier
  - Vincent Van Elsué
- Agentschap Wonen-Vlaanderen (Vlaams Lokaal Woningkwaliteit)
  - Ans Deblauwe
  - Louis Gistelinck
- VlaNot / FedNot
  - Els De Keyser
  - Matthias Boeraeve
  - Johan Boogaerts
  - Martin De Beco
  - Isabelle Pollé
- Vlaamse MilieuMaatschappij
  - Katleen Miserez
- Openbare Vlaamse AfvalstoffenMaatschappij
  - Katleen De Turck
- Digitaal Vlaanderen
  - Francis Verhaeghe
- Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten vzw
  - Ward Van Hal
- Stad Antwerpen
  - Gert Van Oost
  - Ann Smolders
- Stad Brugge
  - Mathieu Nollet
- Stad Mechelen
  - Pascale Priem
- Stad Gent
  - Bruno Minnebo
- Gemeente Balen
  - Ann Verbeeck

- Mireille Vansweevelt
- West-Vlaamse Intercomunale
  - Wouter Verhelst
- Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen
  - Bart Van Der Schueren
  - Dirk Coelus
  - Aidan Coppens
  - Stephan De Witte
- Vinta aankoopbegeleiding
  - Hendrik Tanghe
- Notaris Binnemans Stein
  - Carole Vanheddeghem
- Group B
  - Sonia De Backer
- Dewaele Vastgoedgroep
  - Sofie Demeulemeester
- Open Real estate Information Services (ORIS)
  - Franky Deleu
- Céline Van den Berghe

## AGENDA

09u00 – 09u10	Welkom en agenda
09u10 – 09u40	Aanleiding en context
09u40 – 10u00	Introductie OSLO
10u00 – 10u10	pauze
10u10 – 11u20	Brainstormsessie
11u30 – 11u40	Prioriteren van informatienoden
11u40 – 12u00	Q&A en volgende stappen

# 1. 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 en lokale besturen) met ondersteuning van Informatie Vlaanderen.

## 1.1. CONTEXT VASTGOEDINLICHTINGEN

*Voor dit gedeelte verwijzen we naar de slideshow gebruikt ter begeleiding tijdens deze werkgroep.*

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/>

## 2. BRAINSTORMSESSIE

De doelen en de aanpak van de virtuele brainstormsessie worden hieronder beschreven. Tevens worden de belangrijkste bevindingen uit deze werkgroep samengevat.

### 2.1. DOEL VAN DE WERKGROEP

- Informatienoden en use cases capteren
- Prioriteren van de informatienoden van deze OSLO-standaard

### 2.2. AANPAK

*We verwijzen naar de slides voor meer informatie.*

De brainstormsessie werd ingedeeld in de verschillende informatierubrieken, namelijk:

- Identificatie perceel & onroerend goed, stedenbouwkundig (verdeling, verkaveling, bouw- en stedenbouwkundige vergunningen en misdrijven ...)
- Overheidsplannen (gewestplan, onteigeningsplan, gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen ...)
- Milieu & natuur (milieuovertredingen, bodemverontreiniging, natuurbeheerplan ...)
- Huisvesting, grond- & pandenbeleid (leegstaande gebouwen, herstellvorderingen, conformiteitsattesten ...)
- Cultuur, historisch en archeologisch erfgoed
- Erfdienstbaarheden van openbaar nut
- Gemeentelijke belastingen en heffingen.

Voor elk van deze rubrieken werd een virtuele flipchart aangemaakt. Een voorbeeld van de gebruikte virtuele flipchart is weergegeven in Figuur 1. Deze virtuele flipcharts waren toegankelijk via een virtuele tool. De oefening kan volledig worden teruggevonden op volgende link: <https://app.klaxoon.com/participate/board/7HAWHTB>.



*Figuur 1: Flipchart voorbeel van informatierubrieken.*

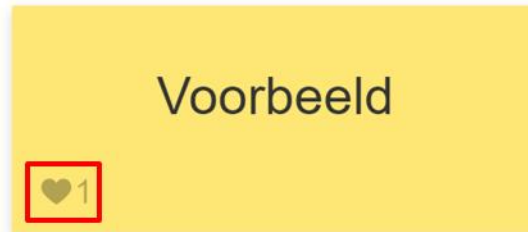
Bij elk van deze informatierubrieken werden volgende vragen behandeld:

- Wat willen jullie kunnen realiseren (informatienoden) op data-niveau?
- Welke informatie-elementen zijn hierbij betrokken?

Ten slotte werd een generieke flipchart doorlopen om de resterende vragen te beantwoorden:

- Welke zaken mis ik?
- Welke zaken moeten wij bijkomend in overweging nemen?

Alle informatie uit deze oefening werd samengevat in kernwoorden en aan de hand van virtuele post-it's aangebracht op de flipcharts. Om de belangrijkste zaken te identificeren en bepaalde zaken uit te diepen werd gevraagd om per deelnemer een drietal informatienoden aan te duiden, die voor hen het belangrijkste zijn, met een hartje. Een voorbeeld hiervan is weergegeven in Figuur 2.



*Figuur 2: Voorbeeld van de aanpak om de belangrijkste informatienoden te capteren.*

### 2.3. BELANGRIJKSTE INFORMATIENODEN EN INFORMATIE-ELEMENTEN

De deelnemers gaven, a.d.h.v. likes, aan wat zij de belangrijkste informatienoden vonden. Hieronder geven we informatienoden met het hoogste aantal likes weer (aangegeven tussen de vierkante haken). De virtuele flipcharts met alle post-it's kunnen geraadpleegd worden via deze link: <https://app.klaxoon.com/participate/board/7HAWHTB>.

In de Github-repository van dit traject, kan u steeds issues (dit mogen opmerkingen, vragen of aanbevelingen zijn) aanmaken. Het overzicht van deze issues kan geraadpleegd worden via onderstaande link: <https://github.com/Informatievlaanderen/OSLOthema-vastgoed/issues>

- Identificatie perceel & onroerend goed
  - Perceel mutaties (gesplitst ...) [4]
  - Status van het perceel (kadastraal, prekadastraal ...) [3]
  - Geocontouren [5]
  - Capa key, pat key, precad key, historiek en link met gebouw [4]
  - Matching tussen oude percelen en nieuwe percelen (e.g. Recht van Voorkoop) [8]
- Stedenbouwkundig
  - Inhoud van de vergunning raadplegen met inbegrip van de plannen [5]
  - Verdeling, verkaveling & verkavelingsvergunningen
    - Reden verval of niet-verval [2]
    - Naast de verkavelingscontouren ook de loten in het geografisch informatiesysteem (GIS) [2]
    - Niet enkel de informatie dat er een verkaveling aanwezig is, maar ook de voorschriften van toepassing en het verkavelingsplan [2]
  - Bouw- en stedenbouwkundige vergunningen
    - Geldende stedenbouwkundige attesten [1]
    - Toepassing van de vermoedens van de vergunning [3]
  - Stedenbouwkundige misdrijven
    - Status van het misdrijf (minnelijke schikking, dagvaarding, herstelmaatregel ...) [1]
    - Status van de herstelmaatregelen (uitgevoerd, deels uitgevoerd ...) [3]
- Overheidsplannen
  - De inhoud van de plannen per kadastraal perceel [3]
  - Metadata: goedkeuringsdatum, inkleuring, status en naam van het plan [1]

- De bestemmingen per perceel met een link naar de voorschriften [1]
  - Alle RUP's die van toepassing zijn op een bepaald perceel oplijsten [1]
  - De actuele toestand van de RUP's [1]
  - Voorschriften van het plan (beperkingen, verplichtingen ...) [1]
- Milieu & natuur
  - Bodemverontreiniging
    - Herkomst van de data (e.g. Vlarem, ARAB ...) [1]
  - Identificatie bos
    - Een OSLO definitie van een bos, hier bestaan verschillende interpretaties van. [4]
    - Kapmachtiging [1]
  - Zoneringsplan & Saneringsplan
    - Kan het gebied aansluiten op een riolering of zelf zuivering en is er een septische put of niet. [1]
  - Overstromingsgevoelig gebied
    - Specificeren of het gaat over een effectief of een mogelijk overstromingsgevoelig gebied [1]
- Huisvesting, grond- en pandenbeleid
  - Leegstaande gebouwen & Verwaarloosde gebouwen
    - Gemeentelijke regels en overdrachtsverplichtingen omtrent leegstaande woningen/gebouwen [3]
    - De gevolgen (e.g. belasting) [1]
    - Metadata: dossiernummer, opname datum ... [1]
  - Onbewoonbare / ongeschikte gebouwen
    - Of er al dan niet een (actueel) besluit voor ongeschikt/onbewoonbaar bestaat voor een specifieke woning [1]
  - Herstelvorderingen
    - Metadata: Nummer en datum van het proces verbaal [2]
    - Is er een dagvaardiging en/of een definitieve veroordeling [2]
    - Herstelvordering voorwerp (e.g. herstel, herbestemming/sloop ...) [2]
  - Conformiteitsattesten
    - Of er al dan niet een (actueel) conformiteitsattest voor een specifieke woning bestaat [2]
    - Metadata van het attest [1]
- Erfdienstbaarheden van openbaar nut
  - Inhoud erfdienstbaarheid (e.g. soort, type, gevolgen ...)
  - Is er een erfdienstbaarheid (Ja/Nee)
  - Datum van erfdienstbaarheid (in werking)
- Gemeentelijke belastingen en heffingen
  - Gemeentelijke leegstandsheffing op het perceel: opeisbaarheid, saldo ...
  - Overzicht van de toepasselijk gemeentelijke belastingen op het perceel en welke (overdrachts-) verplichtingen gelden op het perceel
- Informatienoden die geen betrekking hebben tot bovenstaande rubrieken
  - Meerdere percelen in één aanvraag mogelijk [7]

## OPMERKINGEN UIT DE BUSINESS WERKGROEP

- Hoe zien jullie de feedback/verbetering van de (Vlaamse) bronnen? WFS-services, mailings ...?
  - *AIV heeft een generieke component Generieke Terugmeldfaciliteit (GTMF). Deze component kan hergebruikt worden om datafouten te melden, zoals dat momenteel is beschreven in de business architectuur: De kwaliteitscontroleur kan a.d.h.v. de feature "Melden Datafout" (onderdeel van businessmodule Kwaliteitscontrole) datafouten melden aan de bronhouder. De bronhouder kan de melding onderzoeken en, indien nodig, aanpassen. Op die manier verwachten we - op lange termijn - optimalisatie-effecten in de volledigheid en kwaliteit van de registers van de bronhouders.*
  - *Verder is er binnen het Vastgoedinformatieplatform een traject voorzien ter optimalisatie van stedenbouwkundige informatie, milieuvergunningen en milieuovertredingen (cfr Business Case document v1.0 "Inlichtingenformulier vastgoedinformatie").*
  - *De business werkgroepen die gepland zijn (waarvan de eerste ingepland is op 26 januari 2021), hebben tot doel de business architectuur te verfijnen. De feature "Melden Datafout" zal in die werkgroepen verder uitgediept worden.*
- Kan je meer uitleg geven waarom een burger apart staat?
  - *De burger zal toegang krijgen tot het platform via een intermediair systeem (Mijn Burgerprofiel/Woningpas). Deze toegangsweg zorgt ervoor dat de burger expliciet wordt opgenomen als een van de informatieafnemers in de tekening.*
  - *Bijkomend, kan de burger zich steeds tot de lokale overheid wenden. De lokale overheid dient dan, in functie van de burger, een aanvraag in het platform.*
- Kan een burger enkel eigen percelen bevragen of ook informatie van een ander perceel (tegen betaling) opvragen?
  - *Dit is een vraag die we volgende week bij de bespreking van de business architectuur zullen opnemen. De vraag moet gesteld worden of het wenselijk en/of noodzakelijk is dat de burger vastgoedinformatie kan opvragen voor een perceel waar hij/zij geen eigenaar van is.*
- Is er al er al een oplistijng van de vastgoedinfo en bronnen die bevraagd/opgeleverd zullen worden? Zo bevat het plannenregisteruitreksel wel de rooilijnplannen i.h.k.v. de wetgeving ruimtelijke ordening (BPA, RUP), maar niet de oudere rooilijnplannen (oude gemeentewegendecreet). Beide rooilijnplannen hebben dezelfde rechtswaarde/waardevermindering voor een perceel. Alle partijen (gemeenten, provincies en gewesten) zouden beide moeten aanleveren.
  - *Er is een inventaris van de bronnen (cfr. business case document Inlichtingenformulier Vastgoedinformatie v1.0 > 2.3 Informatierubrieken huidige vastgoedinlichtingen formulier).*
  - *Het uiteindelijke doel van het VIP is om – op lange termijn- alle informatie rond een onroerend goed, ook "oude" (momenteel niet-gedigitaliseerde) rooilijnplannen, aan te leveren.*

- Naast aanlevering gemeentelijke informatie zou het voor de gemeenten interessant zijn om bijvoorbeeld de verkoopprijzen op perceelniveau terug te krijgen om stadsontwikkelingsprojecten op te volgen. Deze zijn nu via een MAGDA-kadasterservice beschikbaar, maar misschien kan die sneller via FEDNOT? (<https://vlaamseoverheid.atlassian.net/wiki/spaces/MG/pages/1206583418/Kadaster.ZoekVerkoopprijzen-03.00> )
  - *De verkoopprijzen zijn momenteel niet in scope van het VIP. Dit zou een mogelijke ambitie kunnen zijn op lange termijn.*  
*We noteren de opmerking.*
- De oppervlakte bij kadaster komt niet altijd overeen met de oppervlakte uit andere informatiebronnen (e.g. akte, opmeting door een landmeter ...).
  - Bij het kadaster heb je ook de belastbare oppervlakte, wat niet hetzelfde is als de effectieve oppervlakte. Het gaat om de effectieve oppervlakte.
  - Voor oppervlakte is het belangrijk de bron te kennen en hoe die oppervlakte bepaald is. Er zullen altijd verschillen zijn afhankelijk van hoe de meting/schatting volbracht is. Het is hier belangrijk om extra meta data mee te geven. Het zal echter belangrijk zijn om goed te definiëren wat 'reële oppervlakte' is t.o.v. 'niet-reële oppervlakte' of andere soorten oppervlakte.
  - OSLO-perceel heeft verschillende oppervlakteberekeningen voorzien: grafisch, titel, geverifieerd + al dan niet officiële oppervlakte.
- Op deze link vind je een overzicht van alle plannen (DSI-platform). Hiervan zijn ook webservices zodat je geografisch kan zien welke plannen op welke plaats gelden. Hierbij staat de link naar de voorschriften (meestal als pdf-link) in de attributen van de GIS-laag. De belangrijkste hierbij zijn de 'grondvlakken' – bestemmingenlaag; maar ook de overdrukken, lijnen en punten zijn belangrijk. <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-overzicht>
- Harde links tussen plannen en percelen bestaan meestal niet. Dit wordt meestal bekomen d.m.v. geografische overlay (functionele vereiste). Het resultaat hiervan moet in het inlichtingenformulier komen (data vereiste).
- Het kadastrale percelenplan van FOD Financiën is niet steeds correct of volledig. Bijkomend, zijn er verschillen tussen het federale kadasterplan en het (Vlaamse) Grootchalig Referentie Bestand (GRB).
  - *Er zijn optimalisatie-trajecten bij Informatie Vlaanderen gaande, waarbij fouten worden doorgegeven aan FOD Financiën.*  
*Echter blijven wij afhankelijk van de patrimoniumsleutel (CaPaKey), zoals aangeboden door FOD Financiën (Algemene Administratie van de PatrimoniumDocumentatie (AAPD)).*  
*De problemen rond onjuiste patrimoniumsleutels kunnen niet opgelost worden door het VIP. Immers, ook het VIP zal gebruik maken van o.a. de patrimoniumsleutel, zoals aangeboden door FOD Financiën (AAPD).*  
*Het VIP kan het bovenstaande probleem opvangen door verschillende wijzen aan te bieden om een locatie te identificeren bij de aanvraag van de vastgoedinformatie. Zo zou gebruik kunnen gemaakt worden van adres,*



*omliggende patrimoniumsleutel, historische patrimoniumsleutel, coördinaten, identificatie via kaart, enz.).*

- We zijn in de stad Gent momenteel aan een gelijkaardige oefening bezig (Bruno Minnebo). Ik zal deze analyse documenten bezorgen via mail. Het bord is interessanter om te weten wat de notarissen en vastgoedsector verwachten.
- We moeten zorgen dat we niets uit het oog verliezen, want de informatie die expliciet wettelijk verplicht is is moeilijk om nu allemaal op te lijsten.
  - *De wettelijk verplichte mee te delen informatie voor notarissen en vastgoedmakelaars zijn in een vorige versie van het business case document opgenomen en gecommuniceerd. De verplichte mee te delen informatie voor notarissen en vastgoedmakelaars werden besproken in de business werkgroepen van 24 januari en 18 februari 2020. ook in het eindrapport van de business case.*
  - *We verwijzen naar de onderstaande opsomming (kopie uit versie 0.2 business case document Inlichtingenformulier Vastgoedinformatie; Hoofdstuk 2 Wettelijk Kader> 1. Huidige wettelijke verplichtingen)'''.  
We nodigen notarissen en vastgoedmakelaars uit, om de opsomming te verifiëren op zijn volledigheid.*

“Er is geen uitgebreid onderzoek gebeurd naar de wettelijke verplichtingen en specifieke wettelijke bepalingen van toepassing op de verschillende betrokken partijen in het proces van “Opvragen Inlichtingenformulier Vastgoedinformatie” en ruimer in het kader van een verkoop.

De onderstaande bevindingen zijn gebaseerd op de **informatie verkregen uit de diepte interviews**.

De volgende punten zijn opgesomd als verplichtingen voor vastgoedmakelaars:

- vastgoedinfo: stedenbouwkundige vergunningen, verkavelingsvergunningen & overheidsplannen (moet aangevraagd zijn (niet afgeleverd) voor publicatie vastgoedadvertentie)
- recente kadastrale legger en kadastraal plan
- (recent: <3j) Bodemattest (OVAM)
- stedenbouwkundige informatie (is er een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, stedenbouwkundige bestemming, verkavelingsvergunningen)
- overheidsplannen (van toepassing op het perceel/grondgebied)
- EPC
- elektrische keuring
- recht van voorkoop
- overstromingsgevoelig gebied
- appartement (syndicus)
- akte conventioneel erfdienstbaarheden

De volgende punten zijn gecapteerd als verplichtingen voor notarissen:

- Vastgoedinfo: stedenbouwkundige vergunningen (is er een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, stedenbouwkundige bestemming, verkavelingsvergunningen)
- Overheidsplannen (van toepassing op het perceel/grondgebied)
- Kadaster (+ hypotheekkantoor)
- Voorkooprecht

- Fiscale informatie; Openstaande belastingschulden
  - Bodemattest (OVAM)
  - Overzichtskaarten :
    - Overstroming
    - Erfgoed
    - Voorkooprecht
    - Gemeentewegen, trage wegen, voetwegen,...
    - Enz.
  - Hypotheekkantoor
  - Rijksregisternummer & identificatie eigenaars
  - PID (post interventie dossier)
  - Attesten:
    - Stookolie
    - Elektriciteit
    - ... “
- 
- Kan het zijn dat de voorkoop (in alle rubrieken) niet in het bord staat?
    - *Klopt, dit behoort niet tot de eerste fase van ‘digitalisering notarisbrief’, maar is zeker ook nuttige informatie en kan in latere fasen worden toegevoegd.*
    - *Bovendien, heeft het reeds bestaande RVV-loket momenteel exclusief het recht op verdeling van voorkoopinformatie.*
  
  - Hoe zien jullie de wisselwerking tussen bestaande gemeentelijke vastgoedinfo-platformen en dit Vlaamse?
    - *Voor steden en gemeenten die een digitaal systeem hebben: integratie via API/Web services. Voor lokale overheden zonder een software systeem, wordt er een grafische user interface voorzien op het VIP.*
  
  - Kunnen de softwareleveranciers van start met de ontwikkeling, na de publieke review van de OSLO standaard?
    - *Dat kan. Jullie kunnen gekozen worden voor het Proof Of Concept. Er dient rekening gehouden te worden met de mogelijkheid dat het informatiemodel nog kan wijzigen.*
    - Er zijn momenteel 2 parallel sporen rond VIP:
      - Thematische Werkgroepen: focus op het informatiemodel (welke informatie zal worden uitgewisseld?)
      - Business Werkgroepen: wat moet het VIP kunnen (drill-down van business modules tot concrete functionaliteiten?)

Voor de implementatie en ontwikkeling van software wordt geadviseerd om te wachten tot de beide sporen zijn voltrokken en de informatie en functionele architectuur is gevalideerd.

## **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 3 Vastgoedinformatieproject' is de eerstvolgende werkgroep voor het OSLO-traject en zal plaatsvinden op dinsdag 9 februari 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)

Inschrijven voor de volgende werkgroep (9 februari 2021) kan via onderstaande link: <https://dynamicforms.crmiv.vlaanderen.be/EventModule/Page/Show/869df4b5-4f8b-4dd4-a978-5a645bb813c7?PreFillIds=9eb97294-6f4e-eb11-a812-000d3ab7b5a7,588e232a-673a-4fbf-af4b-5545aa6d4fc5>