

/// OSLO Vastgoed: Thematische Werkgroep 3

////////////////////////////////////
Datum: 12/05/2021

Thematische Werkgroep 3

Locatie: 📍 Teams meeting (virtueel)
////////////////////////////////////

AANWEZIGEN

- Digitaal Vlaanderen
 - Geert Thijs
 - Anthony Van Heymbeeck
 - Jitse De Cock
 - Sammy Parmentier
 - Patty Cant
 - Eveline Neirings
- Het Facilitair Bedrijf
 - Sabrina Prieus
- Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat vzw
 - Johan Boogaerts
- Stad Gent
 - Nathalie Leeuwerck
- Gemeente Sint-Katelijne-Waver
 - Marilyn Calewaert
- Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen
 - Céline Van den Berghe
- Stad Antwerpen, Dienst Stadsontwikkeling – Ruimtelijke planning
 - Ann Smolders
 - Gert Van Oost
- NAV – De Vlaamse Architectenorganisatie
 - Dirk Mattheeuws
- TECCON
 - Stijn Van Maelsaeke
 - Hannes Debaveye
- AGIV
 - Jan Laporte
- OVAM
 - Katleen De Turck
- Het Facilitair Bedrijf
 - Christophe Van Loo
- Andere
 - Judith Dols

AGENDA

09u00 – 09u10	Welkom en agenda
09u10 – 09u30	Recap van thematische werkgroep 2
09u30 – 10u30	Aanpassingen aan het model + voorbeeld
10u30 – 10u45	Pauze
10u45 – 11u00	Specificatie + definitie
11u00 – 11u20	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 vastgoedinformatieplatform. 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 vastgoedinformatie 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 vastgoedinformatieplatform (VIP). Er zullen ook thematische business werkgroepen ingepland worden de komende maanden die zich eerder richten op de functionele vereisten op specifieke business componenten bv. 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 BUSINESS WERKGROEP

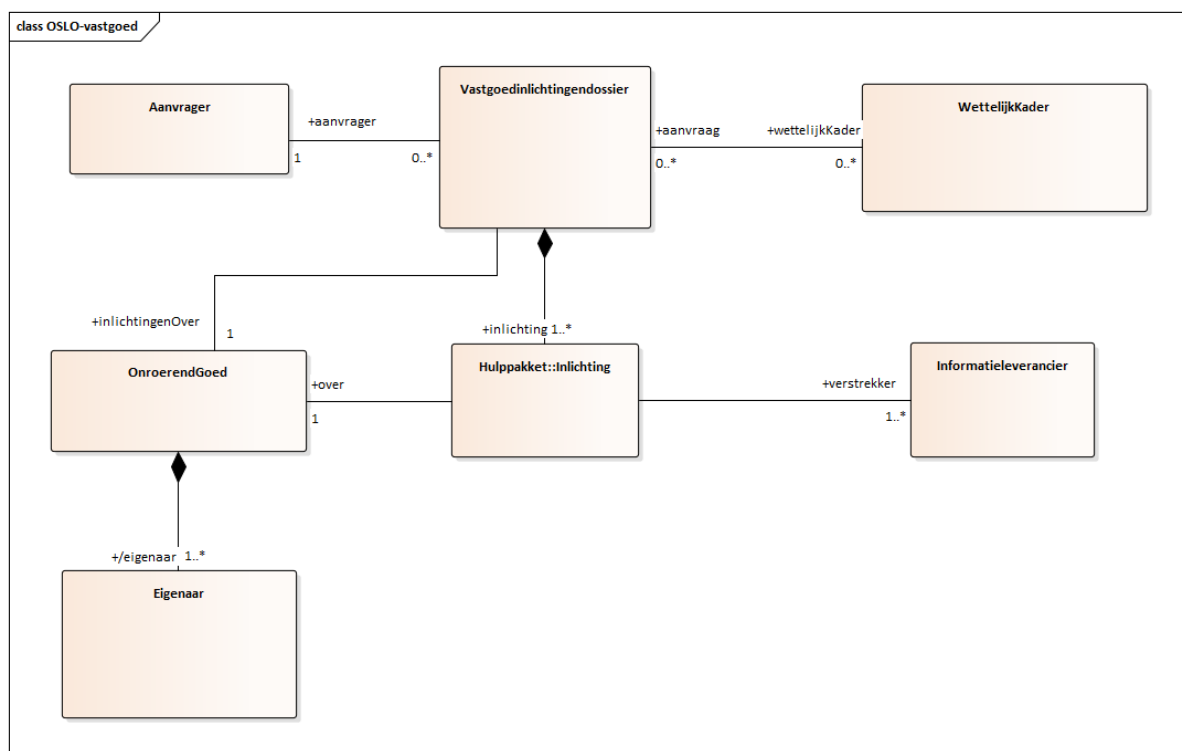
We verwijzen naar de slides voor meer informatie en naar het verslag van de business werkgroep.

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 vastgoedinformatieformulier. 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.

1.4. RECAP THEMATISCHE WERKGROEP 1

We verwijzen naar de slides voor meer informatie en naar het verslag van de eerste thematische werkgroep.

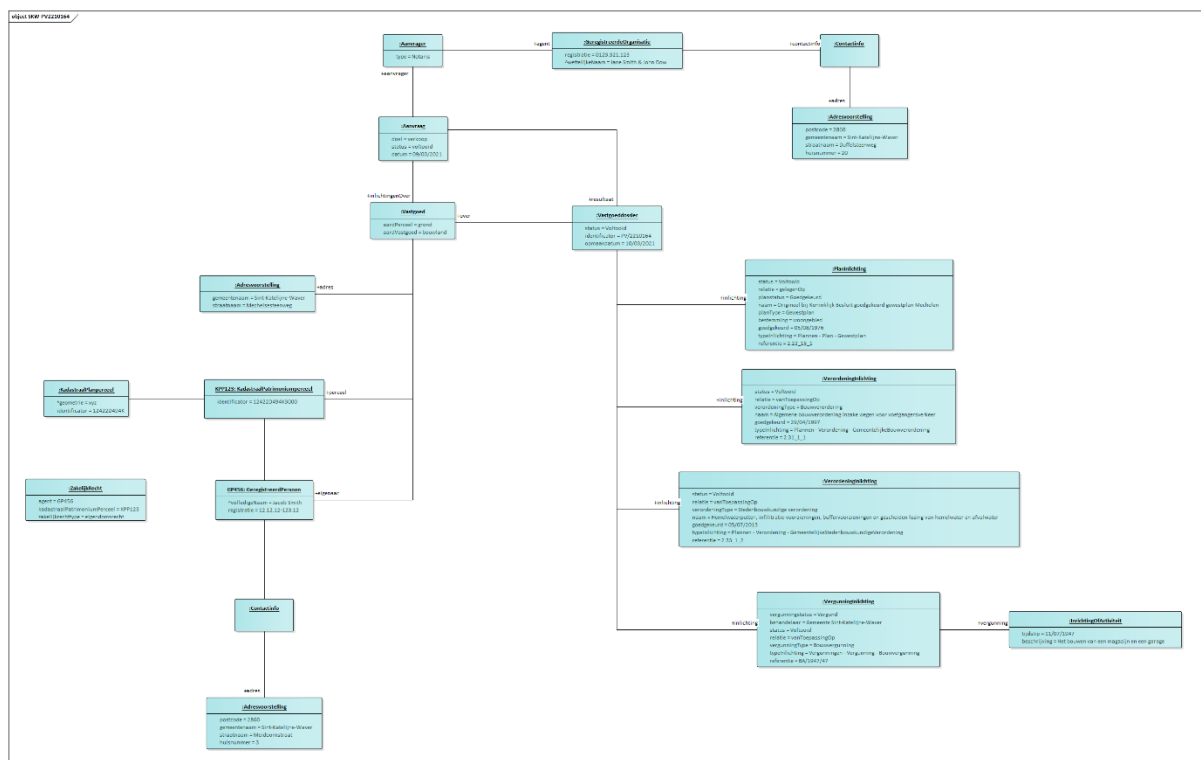
In de vorige thematische werkgroep op 9 februari 2021 werd het sneuvelmodel voorgesteld en besproken aan de hand van enkele voorbeelden. Behalve de structuur werden ook de kernconcepten besproken (e.g. vastgoedinformatiedossier, vastgoed, eigenaar ...). Vervolgens werd door middel van een brainstormsessie afgetoetst welke attributen nog nodig of overbodig waren bij elke informatierubriek.



- Het VVSG-modelformulier als basis voor het model
- Invulling van het model a.d.h.v. een voorbeeld (dat het VVSG-formulier als basis gebruikt)
- Werksessie georganiseerd voor een deep-dive in de verschillende informatierubrieken

1.5 RECAP THEMATISCHE WERKGROEP 2

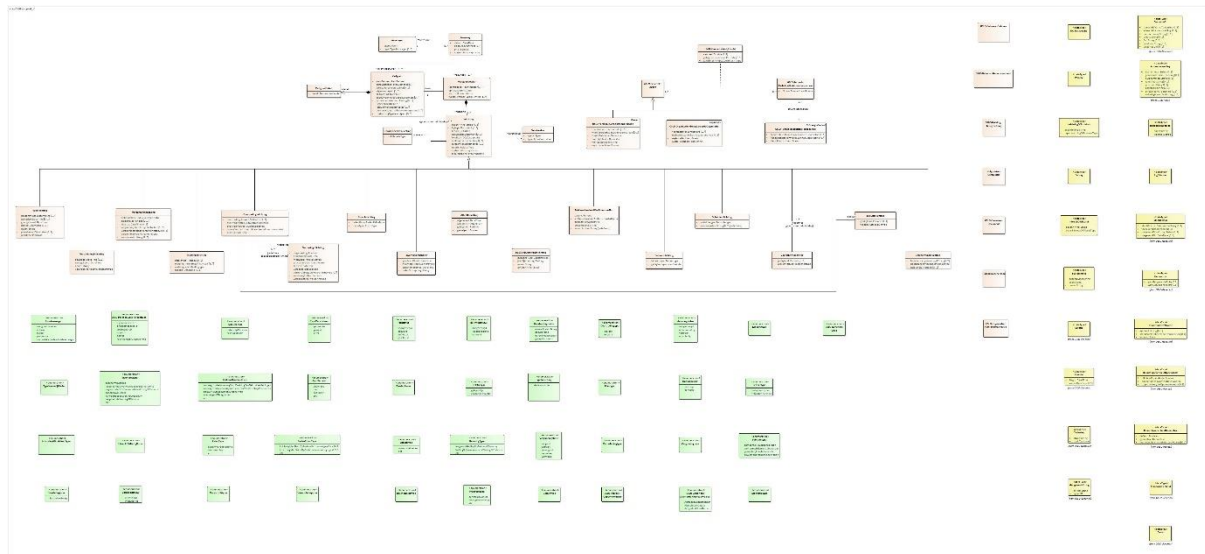
In de vorige thematische werkgroep van 1 april 2021 werden de wijzingen gebaseerd op het VVSG-modelformulier besproken aan de hand van een voorbeeld. Door middel van break-out sessies konden alle deelnemers hun feedback geven op het herwerkte model.



- Aanvullingen en verbeteringen aan het model op basis van feedback uit de vorige thematische werkgroep
- Toevoeging van definities en gebruiksnota's aan het model
- Een eerste specificatie werd gegenereerd op data.vlaanderen.be
 - <https://test.data.vlaanderen.be/doc/applicatieprofiel/vastgoed/ontwerpstandaard/2021-05-12>

2. AANPASSINGEN AAN HET MODEL

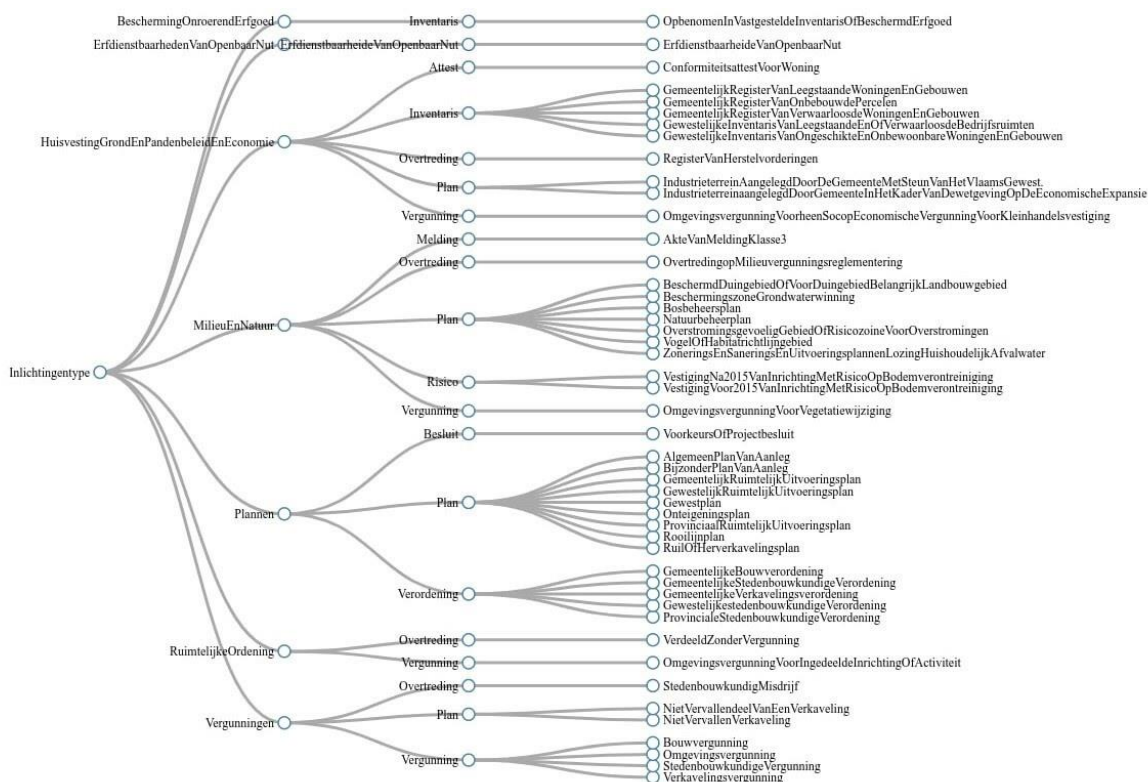
Er werden net zoals na de eerste werkgroep opnieuw enkele wijzigingen aangebracht aan het model. Alle wijzigingen werden één voor één besproken, deze zijn hieronder weergegeven:



1. Wettelijk kader is niet meer opgenomen in het model
2. Uitbreiding Agent
 - a. Uitbreiding GeregistreerdPersoon
 - i. heeftBurgerlijkeStaat
 - ii. heeftGeboorte
 - iii. verblijfplaats
 - b. Uitbreiding GeregistreerdeOrganisatie
 - i. Rechtstoestand
 - c. Uitbreiding Contactinfo
3. typenInlichting toegevoegd aan het Vastgoeddossier
 - a. Notarissen hebben andere indicatoren dan makelaars. Ook bedoeling om meer future-proof te maken. Tool kan bijvoorbeeld gekoppeld worden.
4. Kardinaliteit van perceel aangepast naar [1...*]
5. Eigenschappen aan Vastgoed toegevoegd
 - a. KadastraalInkomen
 - b. Ligging
 - c. Lotnummer
 - i. Indien perceel verkaveld wordt zouden ze nog geen key hebben en lotnummers krijgen. Deze hebben ook een ligging waarbij kan gespecificeerd worden waar het perceel ligt (via coördinaten).
6. Toegevoegd van een terugmelding aan Inlichting
7. Attribuut voorwaarde toegevoegd aan klasse vergunning
8. Attributen toegevoegd bij de klasse Vordering
 - a. Motivatie
 - b. Veroordelingtype
9. Nieuwe klasse inlichting toegevoegd: Voorschrift
10. Nieuwe klasse inlichting toegevoegd: Besluit

11. Nieuwe klasse inlichting toegevoegd: Bescherming

12. Herstelvorderingen toegevoegd aan taxonomie



3. SPECIFICATIE OP DATA VLAANDEREN

Er werd een eerste specificatie gegenereerd op data.vlaanderen. Op deze link kan de huidige datastandaard worden teruggevonden met bijhorende definities voor alle klassen en eigenschappen.

<https://test.data.vlaanderen.be/doc/applicatieprofiel/vastgoed/ontwerpstandaard/2021-05-12>

Er wordt gevraagd aan alle deelnemers om zeker eens het model en alle definities door te nemen en hier feedback over te geven via Github of ons te contacteren via mail. Indien voorstellen worden ingediend voor definities dienen volgende zaken in acht genomen te worden: definities moeten bondig zijn, niet circulair en er mogen geen voorbeelden worden gegeven. De voorbeelden mogen toegevoegd worden aan de gebruiksnota.

<https://github.com/Informatievlaanderen/OSLOthema-vastgoed>

OPMERKINGEN UIT DE WERKGROEP

OPMERKINGEN TIJDENS VOORSTELLING WIJZINGEN AAN HET MODEL.

- Bij opzoeken van een perceel is de functionele eigenaar belangrijk.
 - Bijvoorbeeld: functionele eigenaar van een gebouw van de Vlaamse Overheid. Hiervoor zijn de OVO-nummers belangrijk, anders zal het niet specifiek genoeg zijn.
 - Functionele eigenaar wordt nergens opgenomen en staat niet in de notariële akten.
- Voor het attribuut document, bij Inlichtingen, moet de kardinaliteit verhogen van [0..1] naar [0..*]
- Een perceel kan meerdere adressen hebben, dus zou de kardinaliteit moet verhoogd worden.
- Kunnen meerdere aangrenzende percelen in 1 keer aangevraagd worden?
 - Ja, maar elk vastgoeddossier heeft betrekking op slechts één kadastraalplanperceel.
- Hoe is de identifier van een vastgoeddossier opgebouwd?
 - Er kunnen meerdere identificatoren en extra metadata bij de identifier worden meegegeven. Dit kan eventueel nuttig zijn voor uitwisseling tussen notaris en makelaar of onderling. Dit was reeds opgedoken bij de vorige werkgroep.
- Bij stakeholders zijn de lotnummers niet up-to-date, dus zou handmatig moeten goed gezet worden. Staat nu niet bij vastgoednummer en weinig vraag naar.
 - Bij Terra wordt wel gebruik gemaakt van het lotnummer. De capakey kan effectief worden opgedeeld in verschillende loten. Dit is een afgebakend gebied van een perceel dat door landmeter opgemeten en ter beschikking gesteld wordt, om dan bijvoorbeeld te verkopen of te ruilen.
- Lotnummer enkel semantisch houden? Perceel identificeren we aan de hand van de capakey en niet via het lotnummer. Misschien enkel nuttig in edge cases?
 - Oppassen met verschillende definities lotnummer. Er zou extra metadata moeten aangekoppeld worden om er correct mee om te gaan. Identifier laat dit wel al gedeeltelijk toe, maar de geometrie ontbreekt wel.
 - Voor historische loten is het moeilijker deze metadata te koppelen, maar voor recente toepassingen zou dit via het omgevingsloket moeten kunnen geïmporteerd worden.
- Hoe wordt publiek domein gedefinieerd?
 - Exceptionele zaken zoals een publiek domein zonder capakey wordt out of scope gelaten. Dit is beslist in de eerste werkgroep.
- Sommige gebouwen kunnen niet geïdentificeerd worden volgens adres of capakey, maar enkel via XY coördinaten en eventueel geometrie.
 - *Aangezien deze zaken uit scope zijn wordt dit niet gemodelleerd, maar indien de werkgroep hier over beslist kan dit worden meegenomen mits enkele kleine ingrepen aan het model.*
 - *Er is eventueel discussie nodig omtrent de scope, daarvoor zullen we een issue aanmaken op GitHub.*
- Normaal altijd capakey nodig, zelfs voor publiek domein. Geometrie wordt normaal gezien opgehaald via capakey.
- Kan een lot gekocht worden waarvoor geen individuele capakey bestaat? Ja, nadien worden er wel steeds capakeys aangemaakt. Geometrie zal erbij moeten als tussenoplossing om informatie te kunnen opvragen.

- Er bestaat systeem van prekad keys. Misschien moet status meegegeven worden op niveau van perceel in plaats van lotnummer.
- Hoeveel is informatie doorgedrongen van prekad key?
- Lotnummer kan er eventueel uitgewooid worden in de plaats. Zodra er een verkoopstest wordt opgemaakt is er een prekad key.
- Up to date kadastrergegevens duurt nu lang maar recentste capakey zal gebruikt worden.
- De openbare weg heeft geen capakey, maar er wordt informatie over gevraagd aangezien het een onderdeel is van een verkoop. Het perceel moet steeds ingetekend worden omdat die data niet voorhanden is. Enkel aanleverbaar welke vergunningen er zijn geleverd.
 - Affectatie en desaffectatie van een openbaar domein. Dit houdt in dat een openbaar domein of een deel ervan kan worden opgenomen in een aangrenzend perceel of het kan een nieuw perceel worden.
 - Indien frequent voorkomend: eventueel in model voorzien, anders out of scope laten.
 - *Gaat dus waarschijnlijk over edge case waarbij het misschien niet de moeite is om dit te gaan modelleren. Discussie zullen we verder zetten via een GitHub issue.*
- Splitsing van de omgevingsvergunning in de taxonomie zou ik zeker doen aan de hand van de verschillende luiken (e.g. stedenbouwkundigluik, milieuluik ...)
 - Modeltechnisch zou het in orde moeten zijn, op vlak van implementatie nog enkele issues.
- Recht van voorkoop kan worden opgenomen in de taxonomie als inventaris. Het is wel nuttig om de begunstigde te kennen.
 - Er zijn tevens meerdere begunstigten mogelijk.
 - RVV kan ook een einddatum hebben, dus het datatype aanpassen naar Periode.
 - RVV heeft geen einddatum voor zover ik weet.

VOLGENDE STAPPEN

Alle input uit deze werkgroep zal worden verwerkt. Ook de feedback op GitHub, ingediend tot en met **26 mei 2021**, wordt meegenomen voor de publieke review. Alle feedback die wordt ingestuurd na deze datum zal pas worden verwerkt op het einde van de publieke review. Waar nodig zal het semantisch model nog aangepast worden aan de hand van de gecapteerde feedback. Op 31 mei 2021 start de publieke review die zal lopen tot en met **30 november 2021**.

Note: Tijdens de publieke review kan er nog steeds feedback op het model en de definities worden gegeven.



Einddatum van de publieke review is afhankelijk van de geplande Proof-of-Concept.