



RealSmart

Fast forward your agency

RealSmart voor studenten

Inleiding

- Vlaams sectorconvenant
 - Fonsd323, CIB en VSKC
- Aansluiting op de onderwijs/arbeidsmarkt
 - RealSmart for student als instrument
 - Vastgoedkennis
- Ruimere dienstverlening
 - i.v.m. voormalige studentenloket

Wat is RealSmart?

- **Software voor digitaal beheer vastgoeddossiers**
 - Wat
 - Attesten en documenten opvragen
 - Open data opvragen
 - GIS-viewer
 - Smart Contracts: digitale modeldocumenten genereren
 - Vastgoedbibliotheek
 - Digitaal tekenen
 - Enz.

RealSmart voor student?

- Ervaring over het beroep van vastgoedmakelaar in **praktijk**
- Hoe een **dossier** wordt **samengesteld**
- **Nuttige informatie** in vastgoedbibliotheek, modeldocumenten, overheidsbronnen...

Type dossiers in RealSmart



Prospectiedossier

Overtuig opdrachtgevers door reeds belangrijke dossiergegevens op te vragen - inkoopproces

Verkoopdossier

Wettelijke info, verkoopovereenkomst, attesten opvragen, antiwitwas verplichting...



Verhuurdossier

Verhuurcontract genereren, digitaal tekenen, registratie bij de FOD Financiën...

RealSmart in 4 stappen:

01 Objecten aanmaken

- Unieke sleutels overheid
- Gekoppelde objecten
- Gebouwen

02 Dossier aanmaken

- Prospectiedossier
- Verkoopdossier
- Verhuurdossier

03 Intelligente wizards en digitale aanvragen

- Vastgoedinfo - Vlaanderen opvragen
- Aanvraag kadastraal uittreksel
- Keuringen aanvragen, screening AntiWitwas, ...
- Digitaal tekenen van documenten
- Smart Document: compromis en huurcontract
- Geautomatiseerde verwerking dossiergegevens
- Betaling wallet

04 Dossier digitaal opvolgen en afsluiten

- Opvolgingstools: meldingen, ...
- Delen van dossierinformatie
- GIS-Viewer

Inhoud

1. Hoe van start?
2. Dossier aanmaken
3. Vastgoedinformatie verzamelen
4. Identificatie en antiwitwas
5. Kandidaatselectie via Clee
6. Smart contract
7. Registratie huurovereenkomst

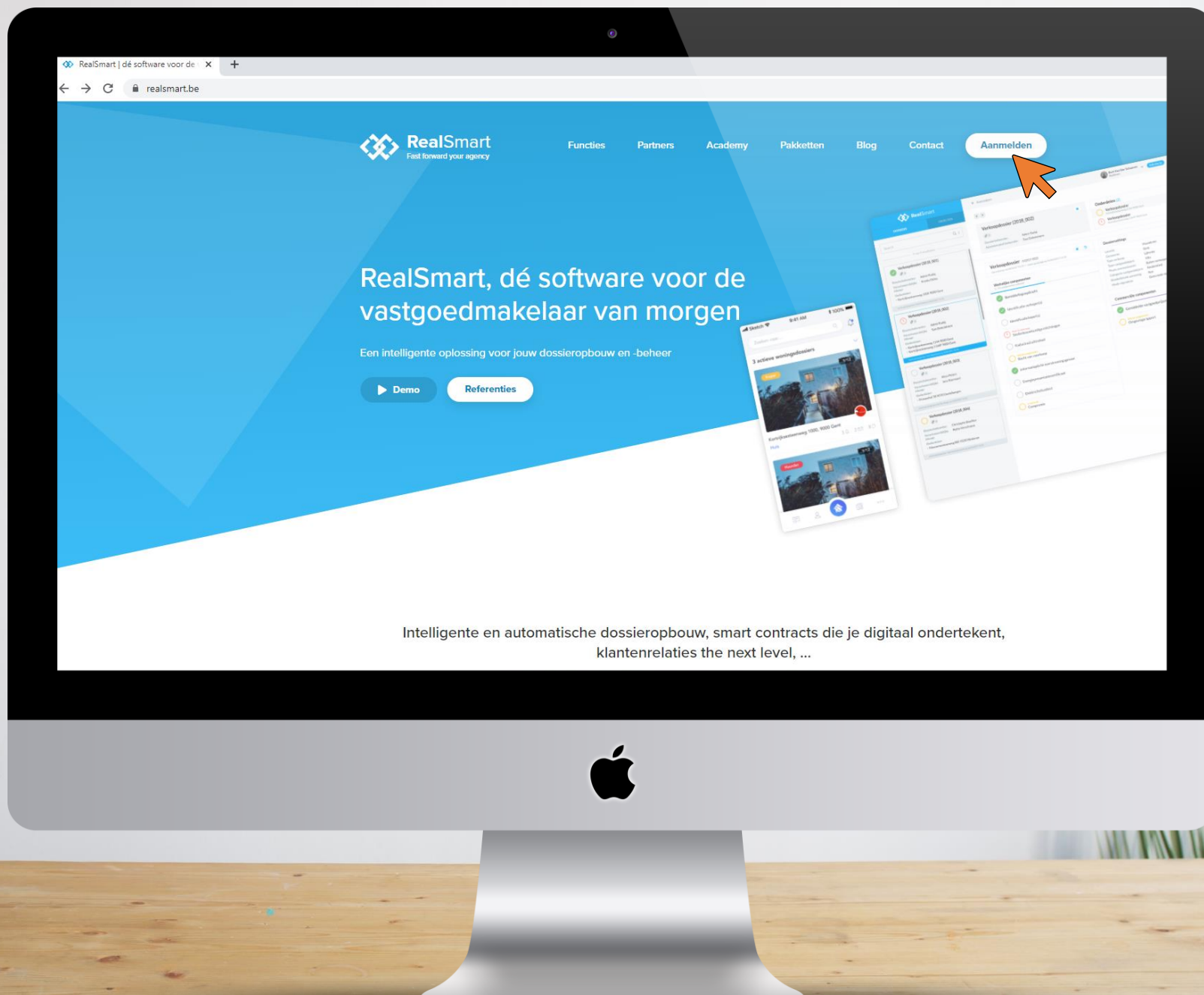
1. Hoe van start gaan?

www.RealSmart.be

- Eerste keer van start
- Inloggen (RealSmart leidt je om via immo-connect)
- Studentenabonnement
- Opbouw van de toepassing, structuur en navigatie

www.Immo-Connect.be

- Authenticatieplatform om in te loggen of een account te creëren
- Studenten-erkenning

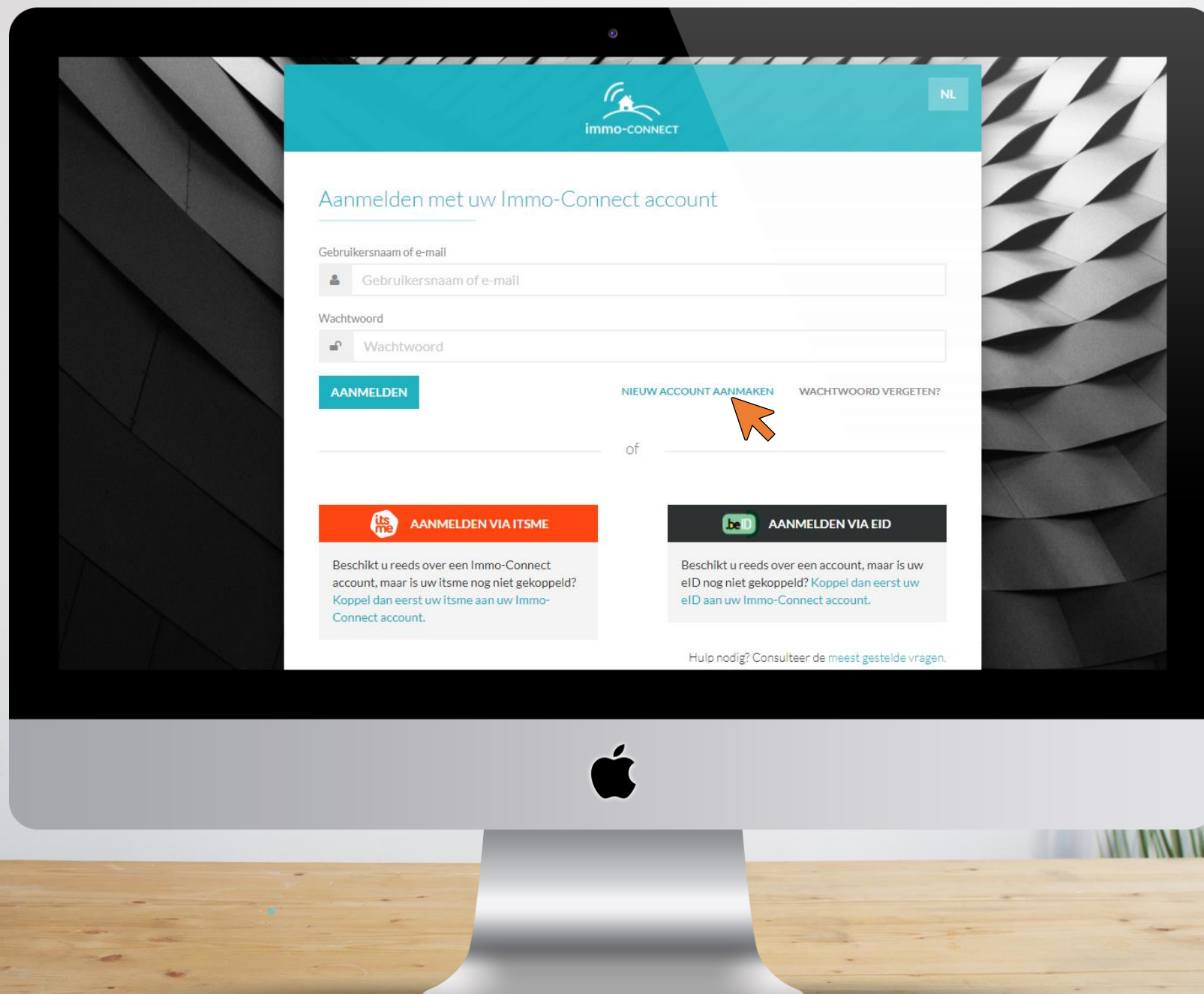


Ga van start: inloggen

Heb je reeds een immo-connect account mét gekoppeld eID?

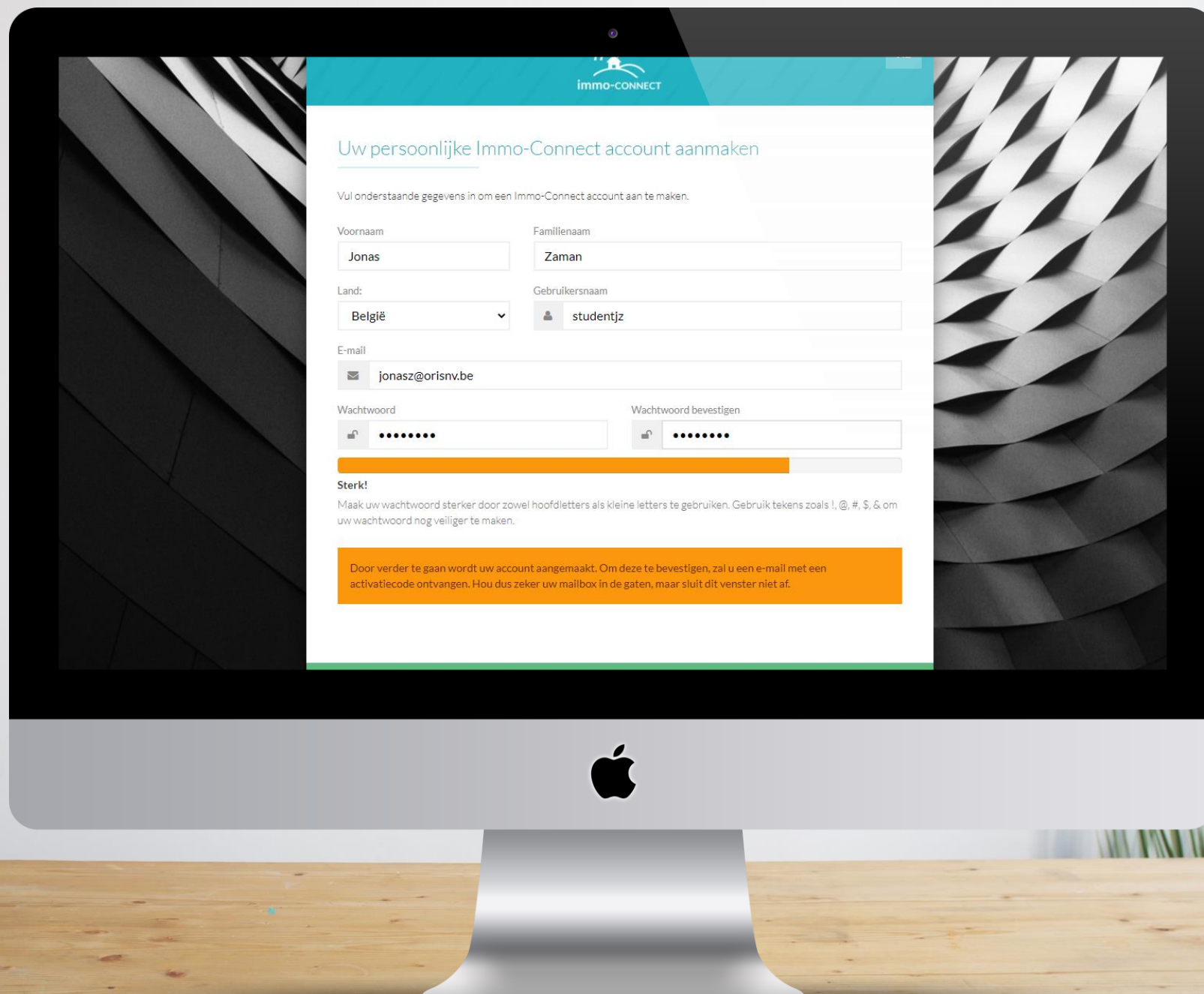
- Surf naar www.realsmart.be
- Klik op 'aanmelden'

Of creëer eerst een immo-connect account (zie hierna)



Ga van start: account aanmaken

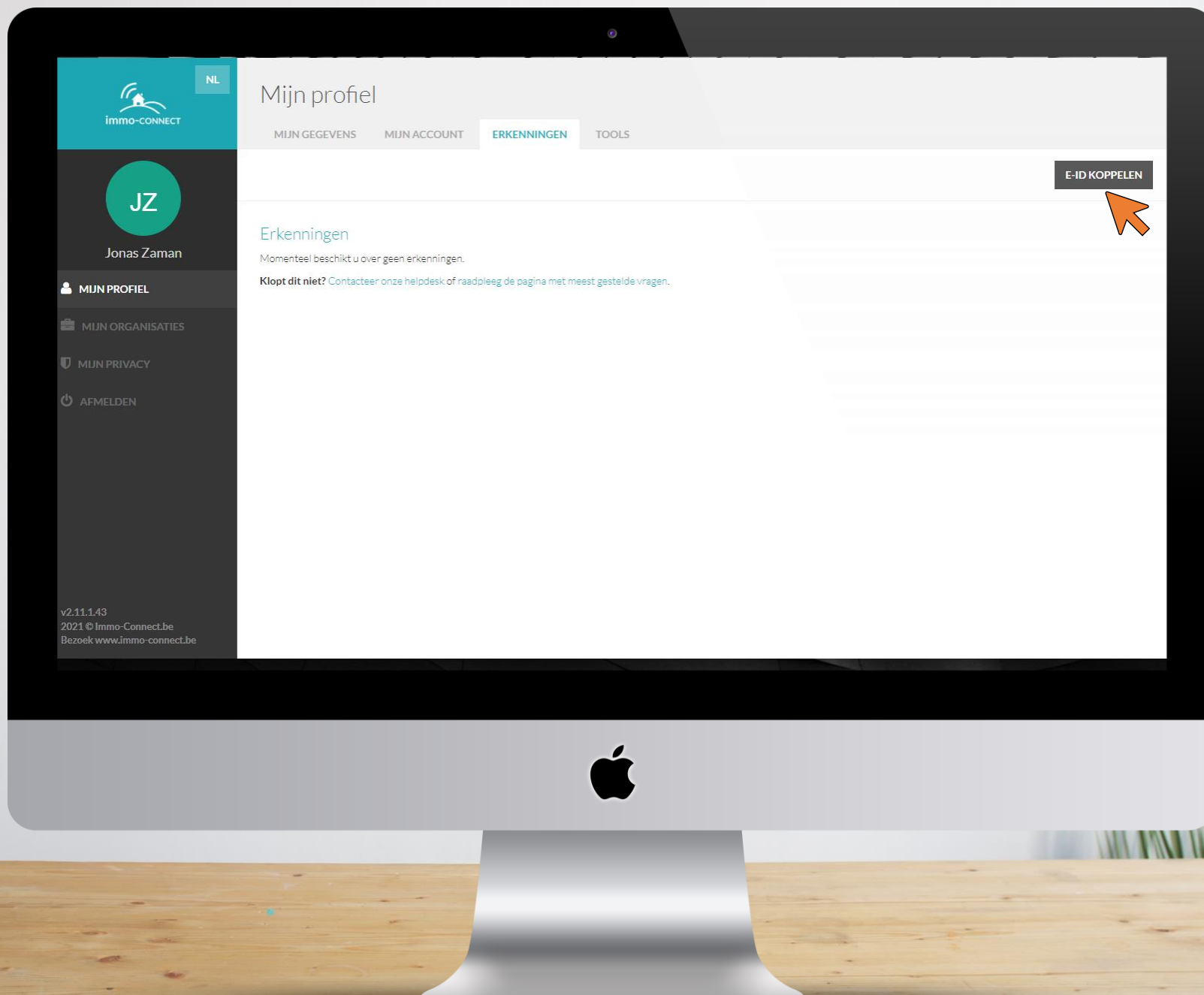
- Surf naar:
www.immo-connect.be
- Klik op 'aanmelden'
- Nieuw account aanmaken



Ga van start: account aanmaken

Nieuw account aanmaken

- Gegevens invullen
- Activatiecode (ontvangen per e-mail)
- Je bent ingelogd in immo-connect

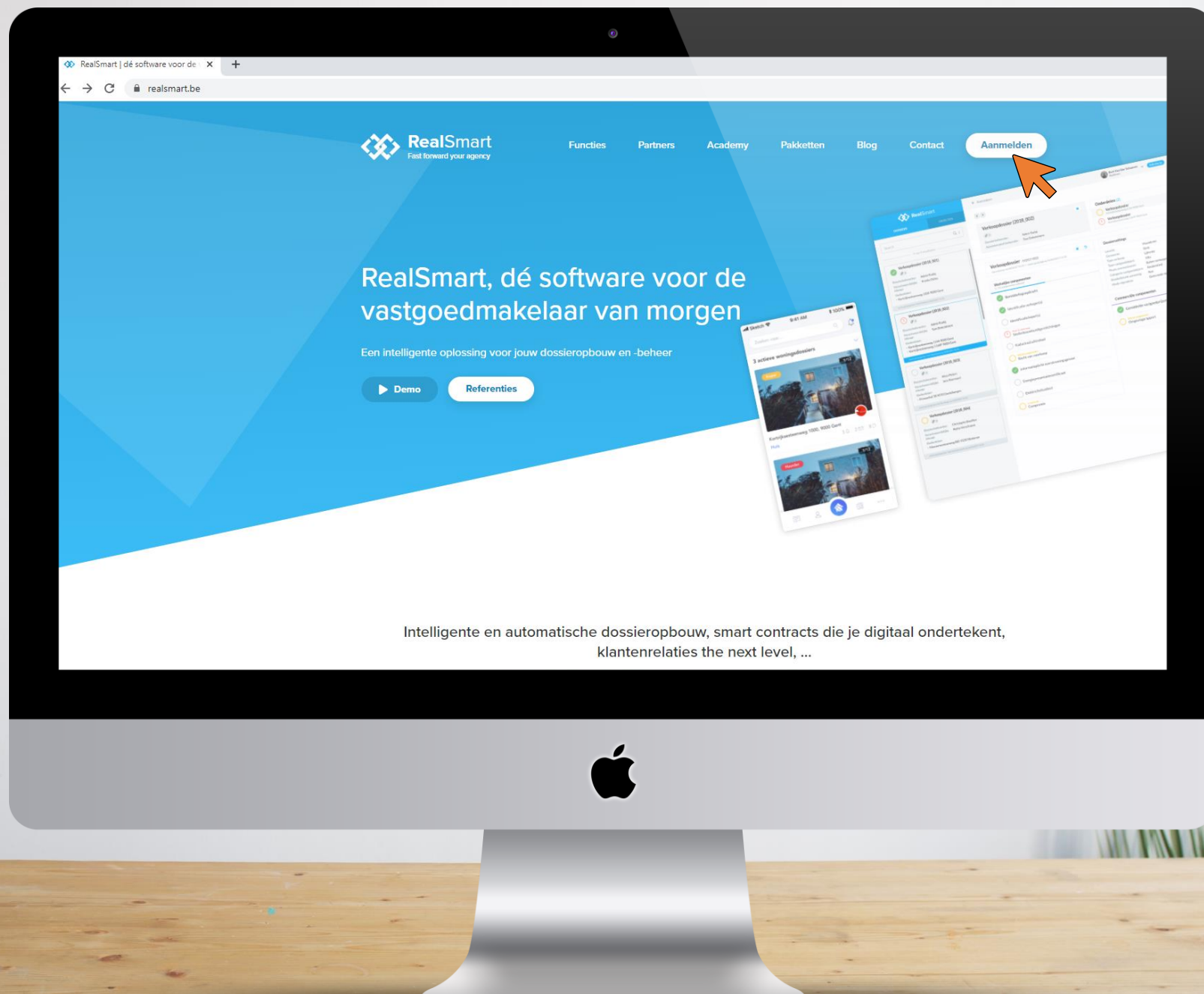


Ga van start: account aanmaken

Klik 'erkenningen'

Koppel je EID aan je account

→ nodig om (automatisch) jouw
erkenning student of docent toe
te voegen



Ga van start: inloggen

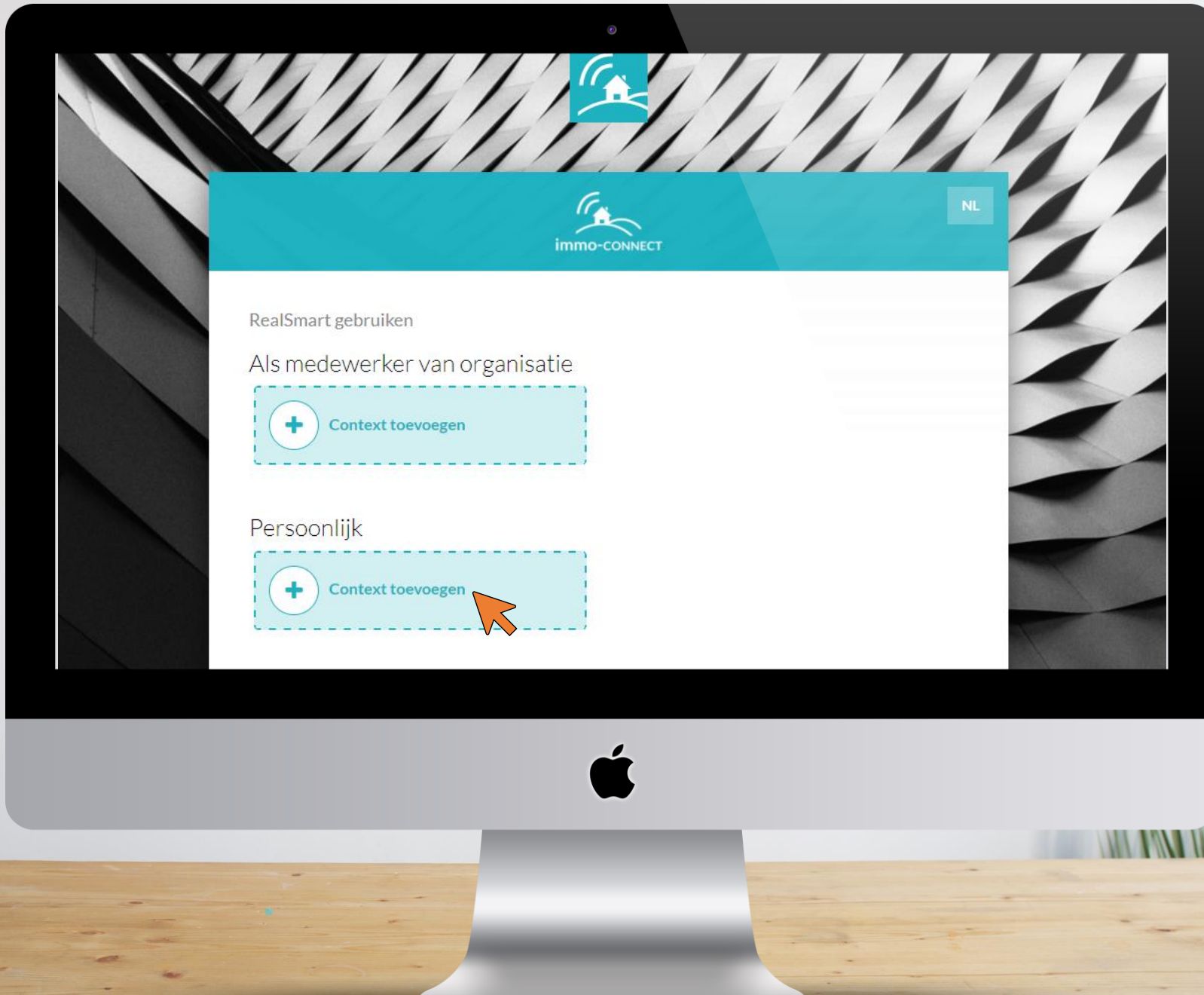
Heb je een immo-connect
account?

- Surf naar www.realsmart.be
- Klik op 'aanmelden'

Ga van start: inloggen

Inloggen op RealSmart

- Omleiding via immo-connect
- In persoonlijke context



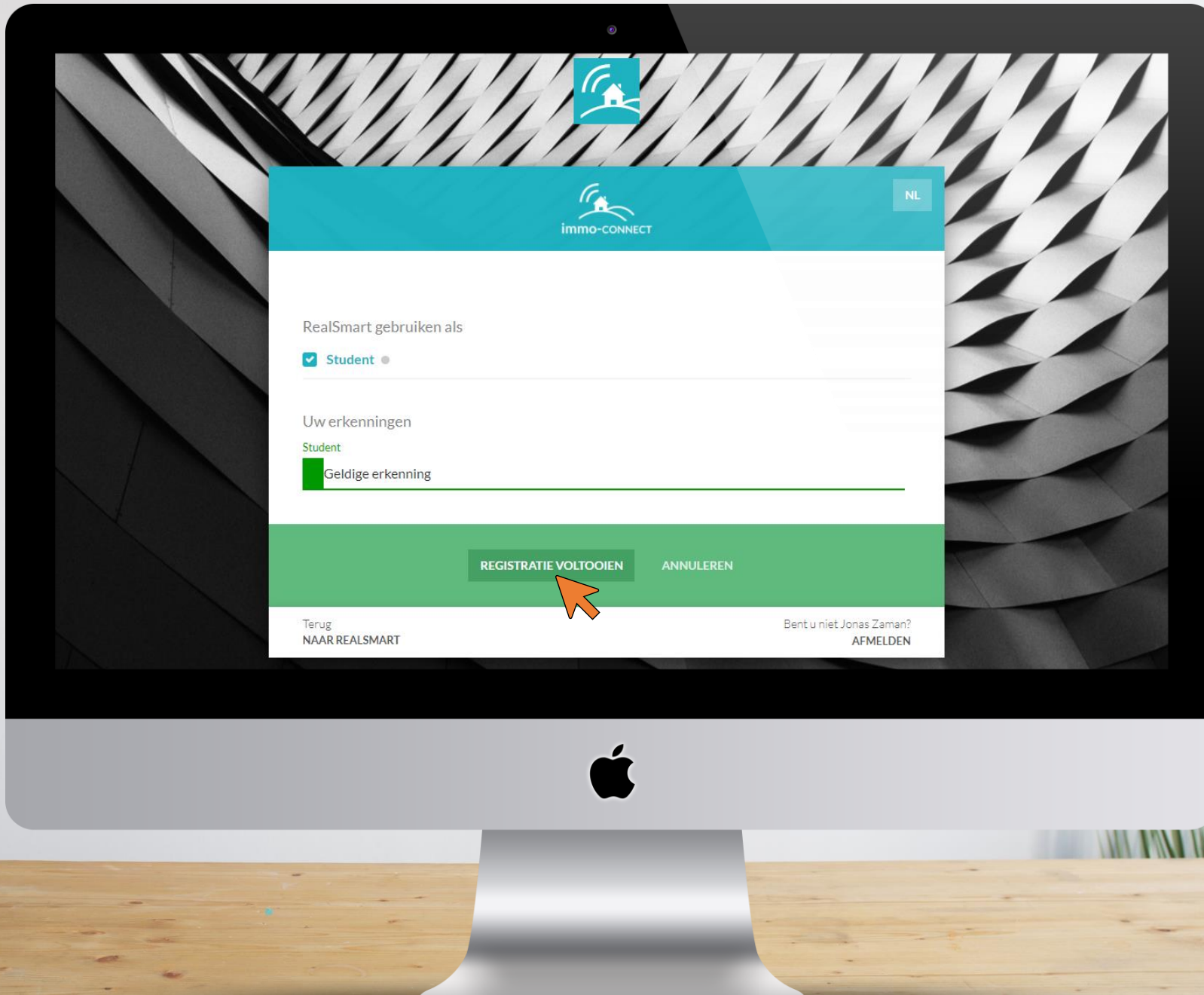
Ga van start: inloggen

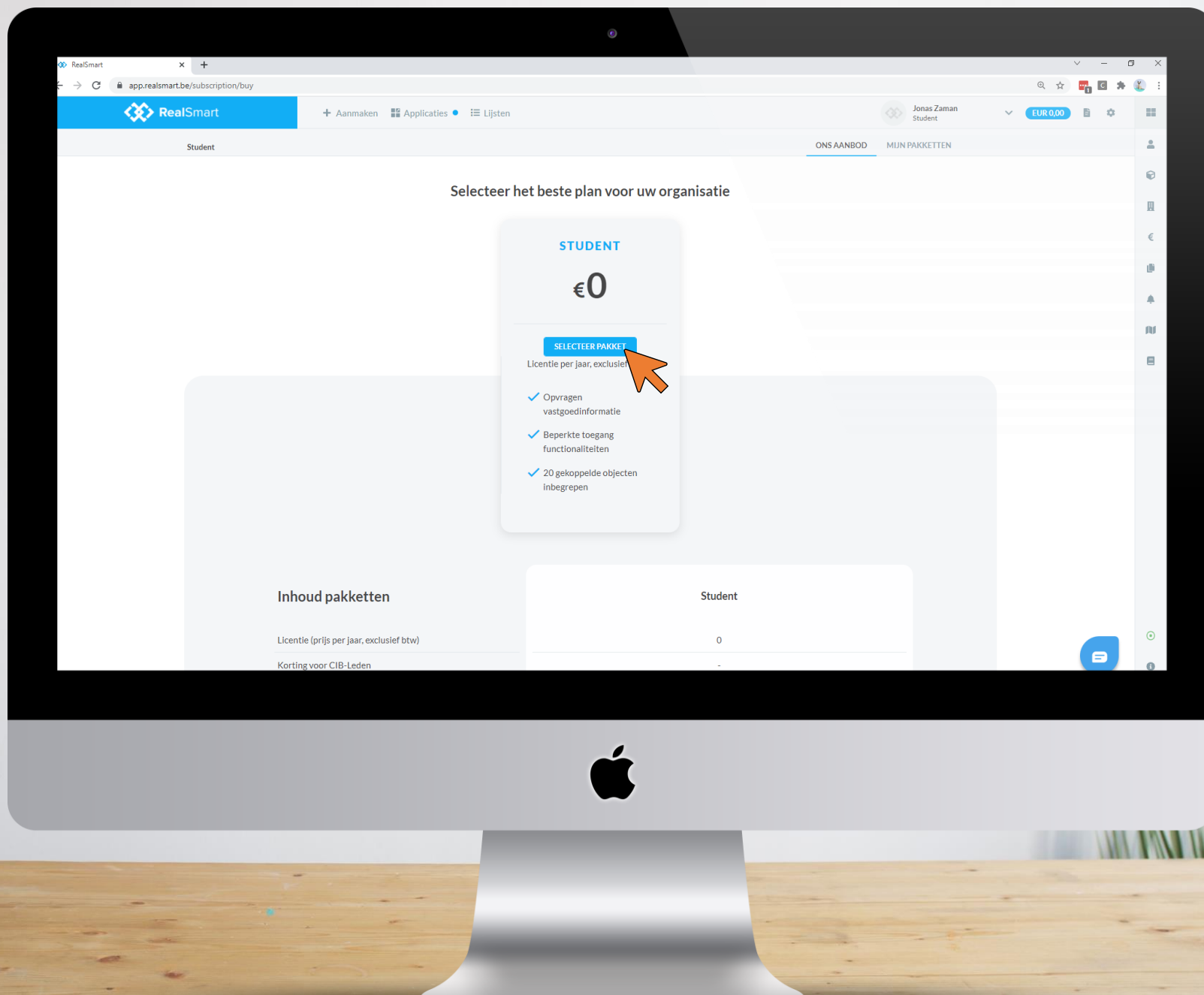
Inloggen op RealSmart

- In persoonlijke context
- Studenten-erkenning nodig

Ps. Is er een fout met jouw studenten-erkenning? Kijk zeker na dat je eID is gekoppeld in immo-connect (cfr. hierboven)

Nog problemen? Stuur een mail naar student@realsmart.be

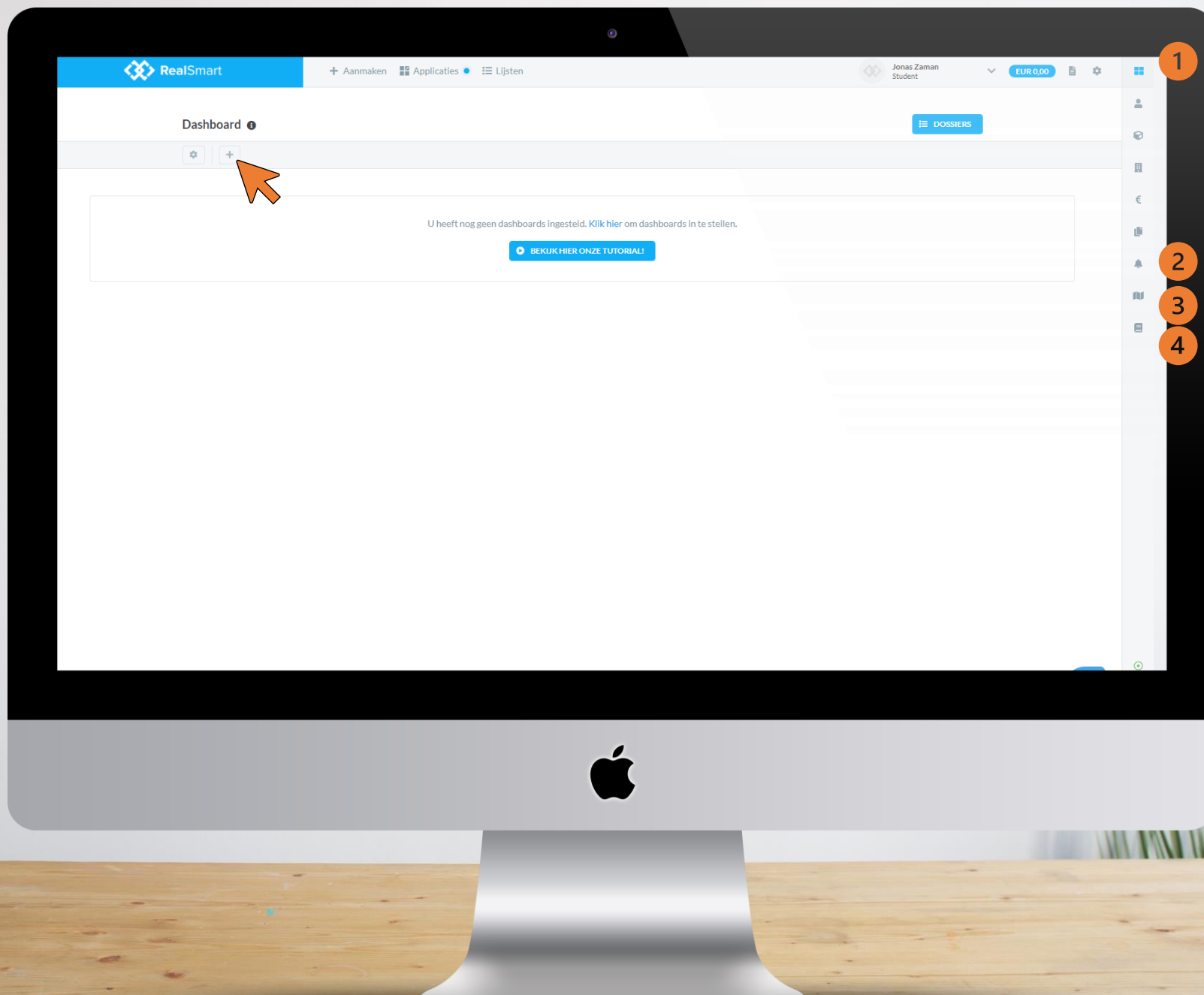




Ga van start: abonnement

Na eerste keer inloggen op RealSmart

- Sluit een gratis studenten-abonnement af
- 20 dossiers inbegrepen
- 1 jaar geldig



Landingspagina: Dashboard

Rechternavigatiebalk:

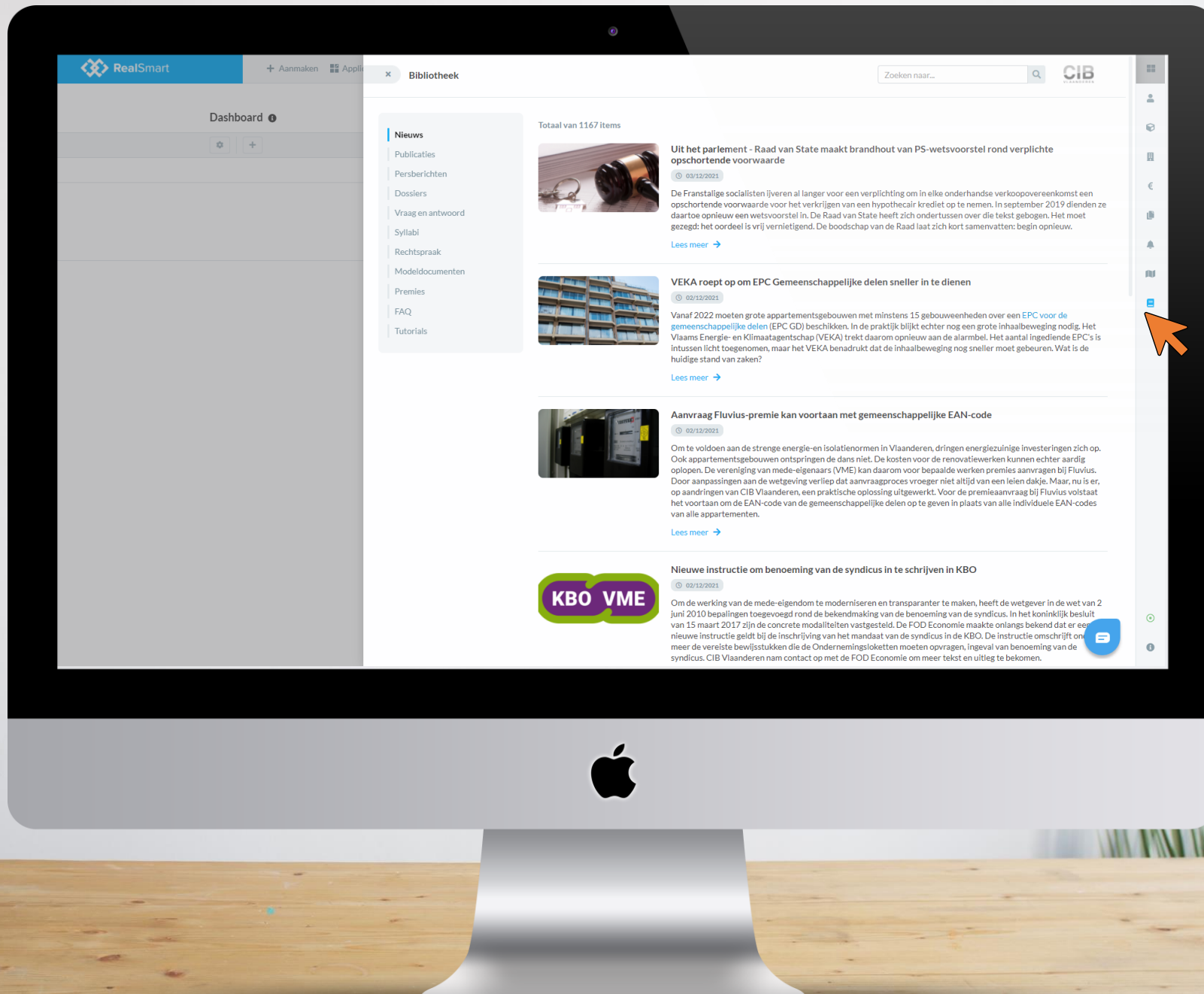
1. Dashboard
 - Widget met snel overzicht dossiers, meldingen, nieuws...
 - Toevoegen via de plus-knop
2. Notificaties
3. GIS viewer
4. Bibliotheek

Knop 'dossiers' om naar dossieroverzicht te gaan

Navigatiebalk: Bibliotheek

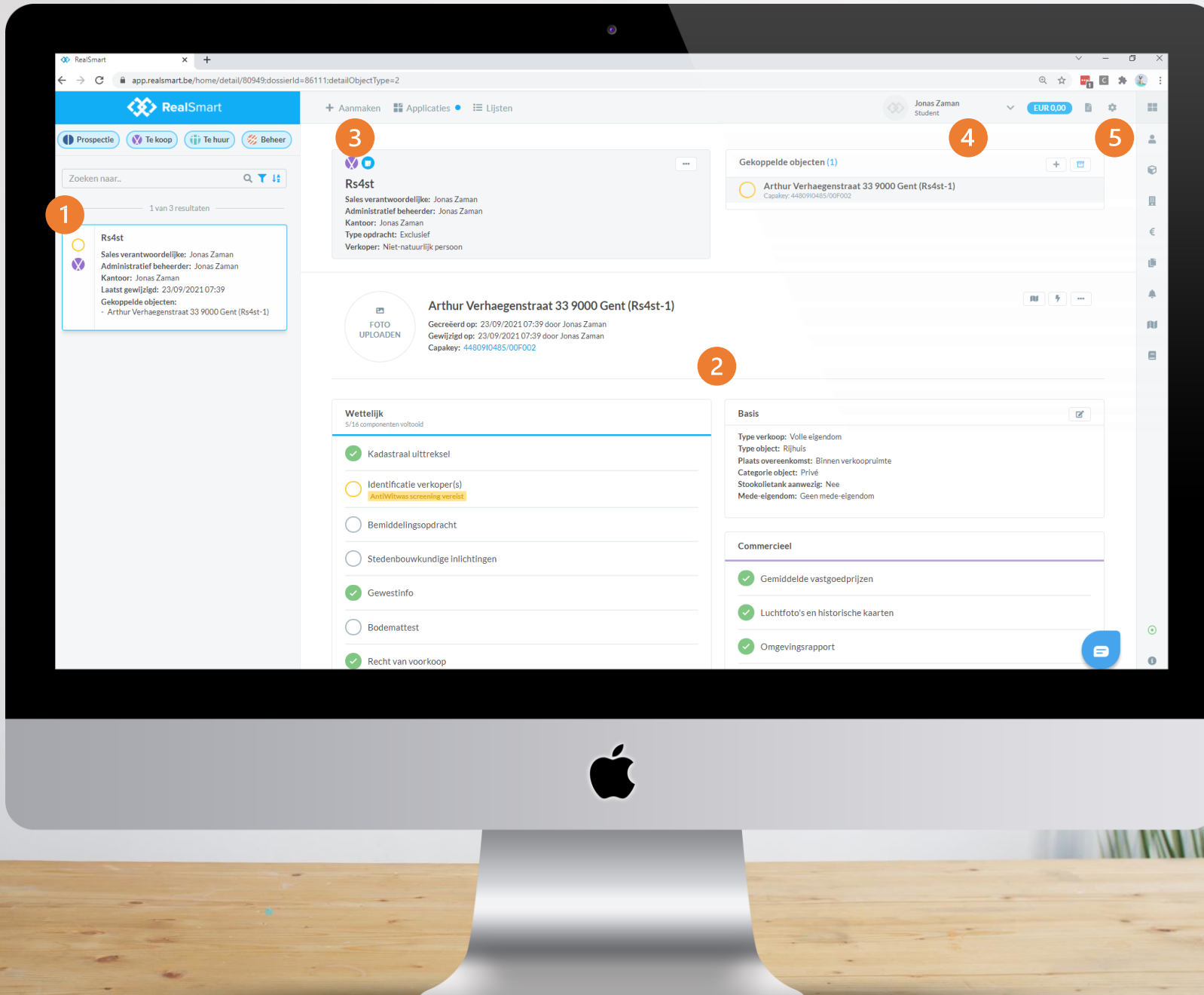
Bibliotheek met:

- Nieuws
- Persberichten
- Syllabi
- Publicaties
- ...



Homepagina: Dossiers

1. Oplijsting dossiers
2. Detail dossier
 - Gegevens dossier en object
 - Wettelijke componenten
 - Commerciële componenten
3. Knop 'aanmaken'
4. Immo-connect profiel
5. Instellingen



2. Dossier aanmaken

Dossiers aanmaken van types:

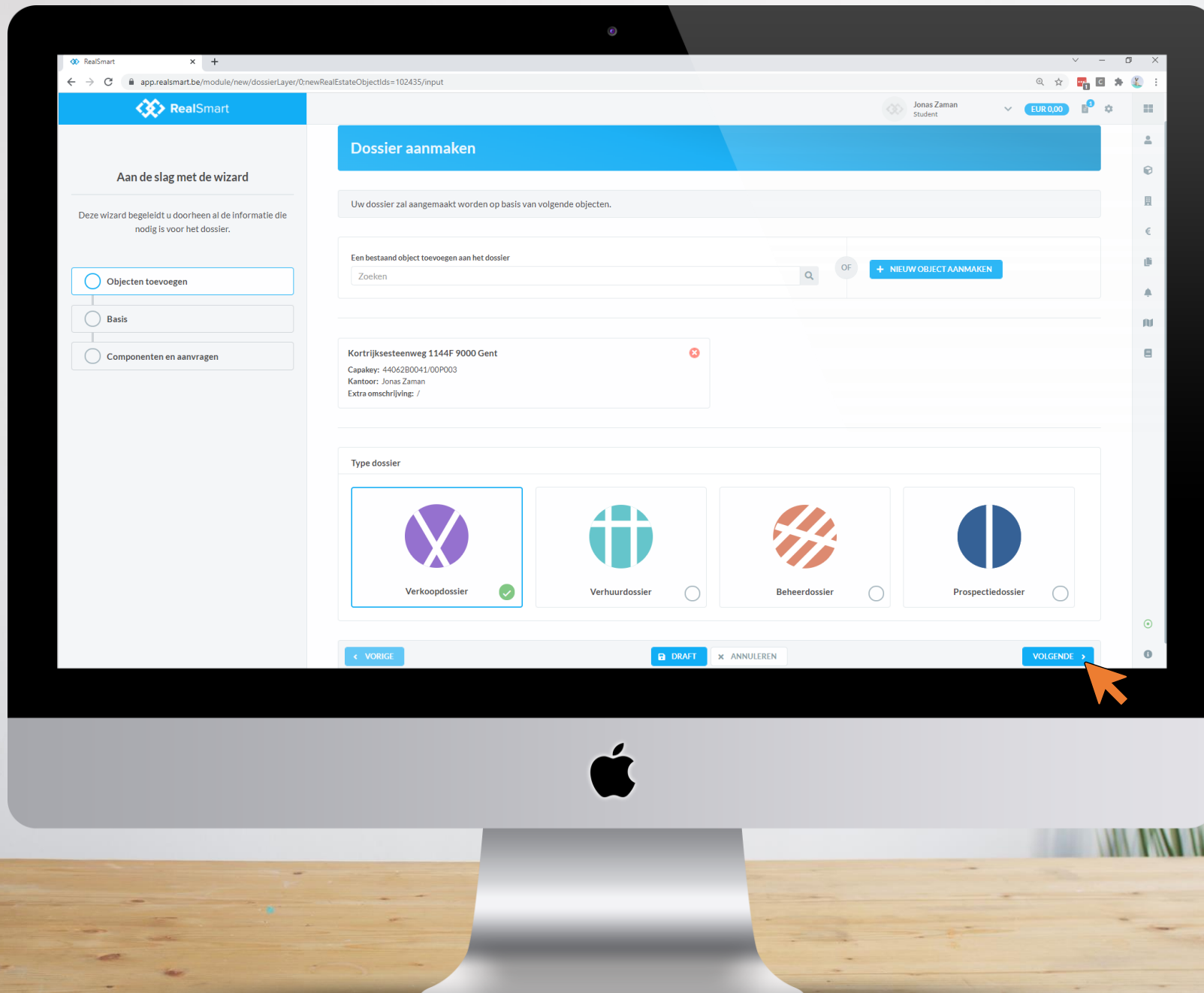
- Prospectie
- Verkoop
- verhuur

Dossieropbouw via verscheidene componenten:

- Wettelijk
- Commercieel
- Zelf kiezen welke gebruiken

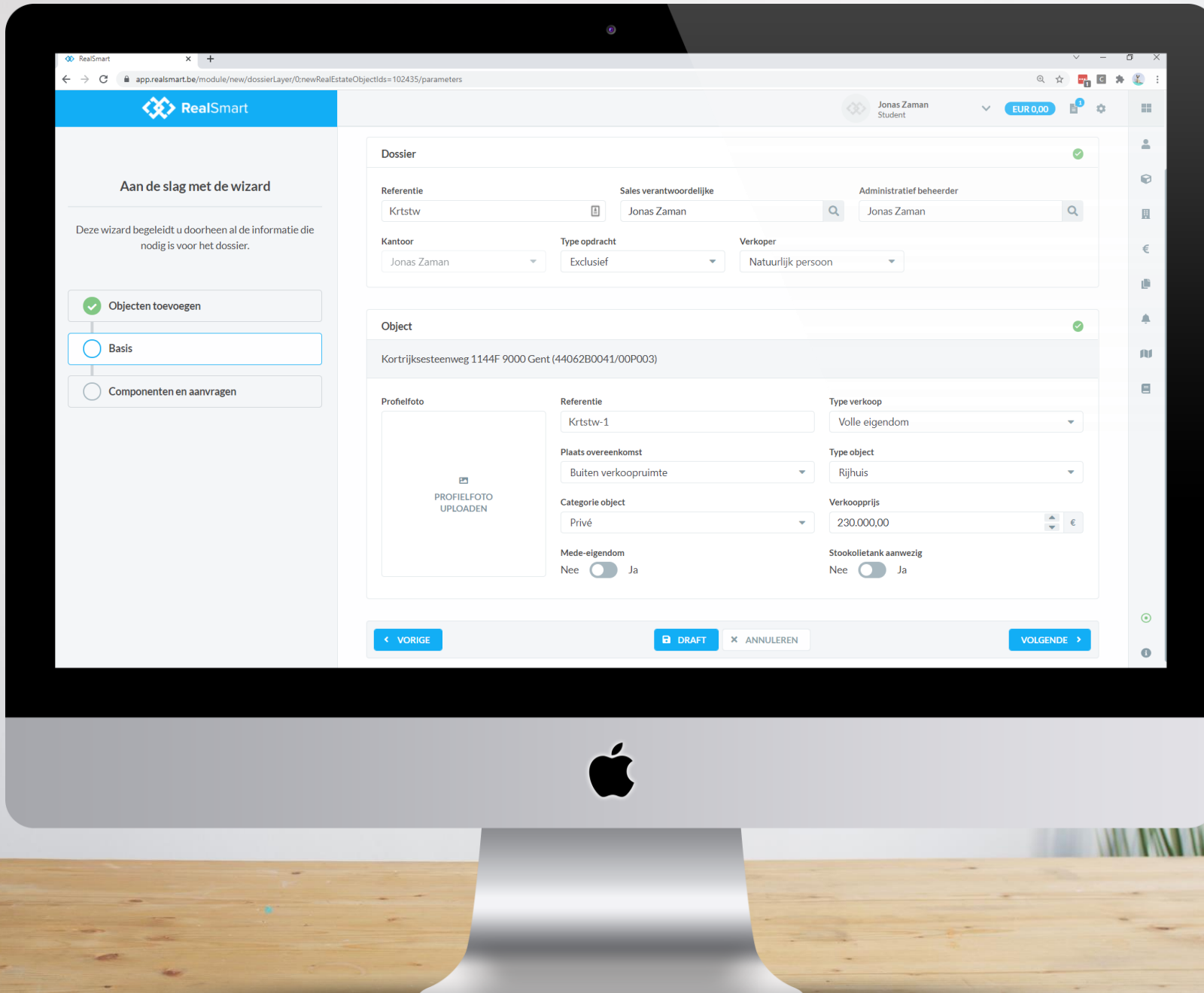
Nieuw dossier – wizard (1/3)

- Klik bovenaan op knop 'aanmaken' – 'Dossier'
- Wizard start op:
 1. Object toevoegen
 - Creëer object
 - Of hergebruik bestaande
 2. Selecteer dossiertype



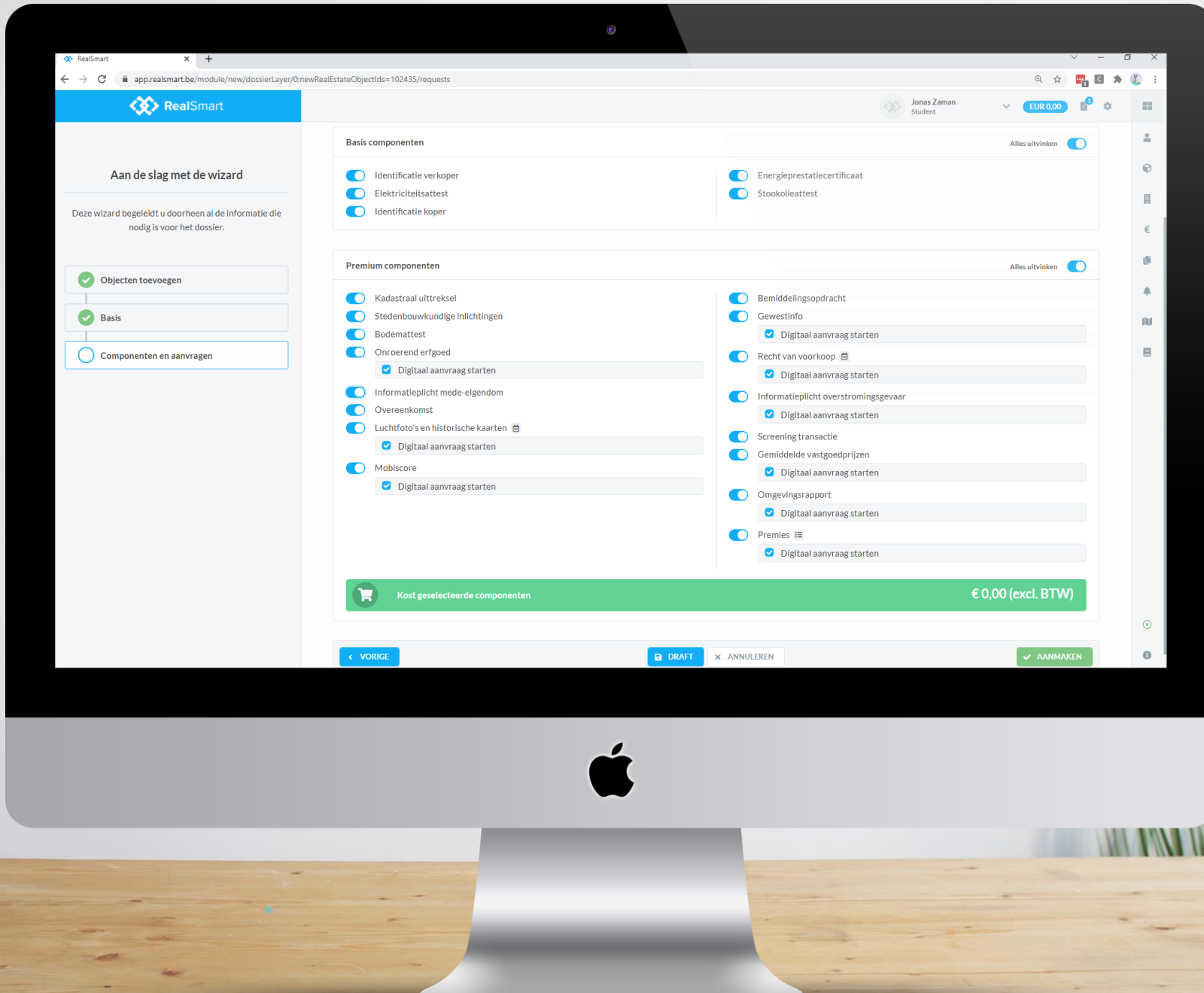
Nieuw dossier – wizard (2/3)

- Geef basisparameters in
 - Dossierbeheerder
 - Referentie
 - Details object
 - ...



Nieuw dossier – wizard (3/3)

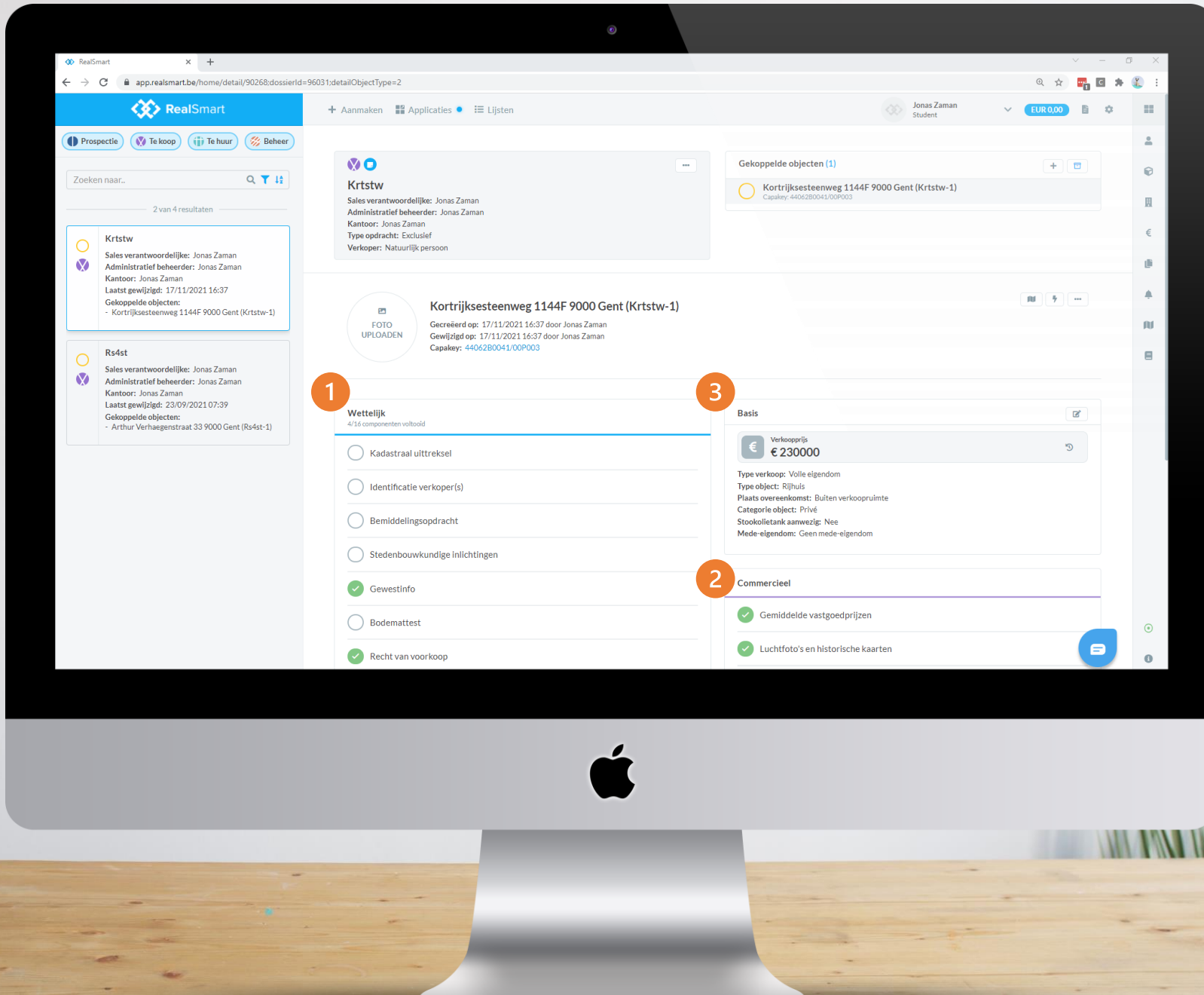
- Kies componenten
 - Alles is gratis voor 20 dossiers
 - Digitale aanvragen starten automatisch (waar mogelijk)
 - Let op: sommige bevatten dummy-data
- Klik 'aanmaken'



Dossier detail (1/2)

Je komt uit op het dossierdetail en ziet

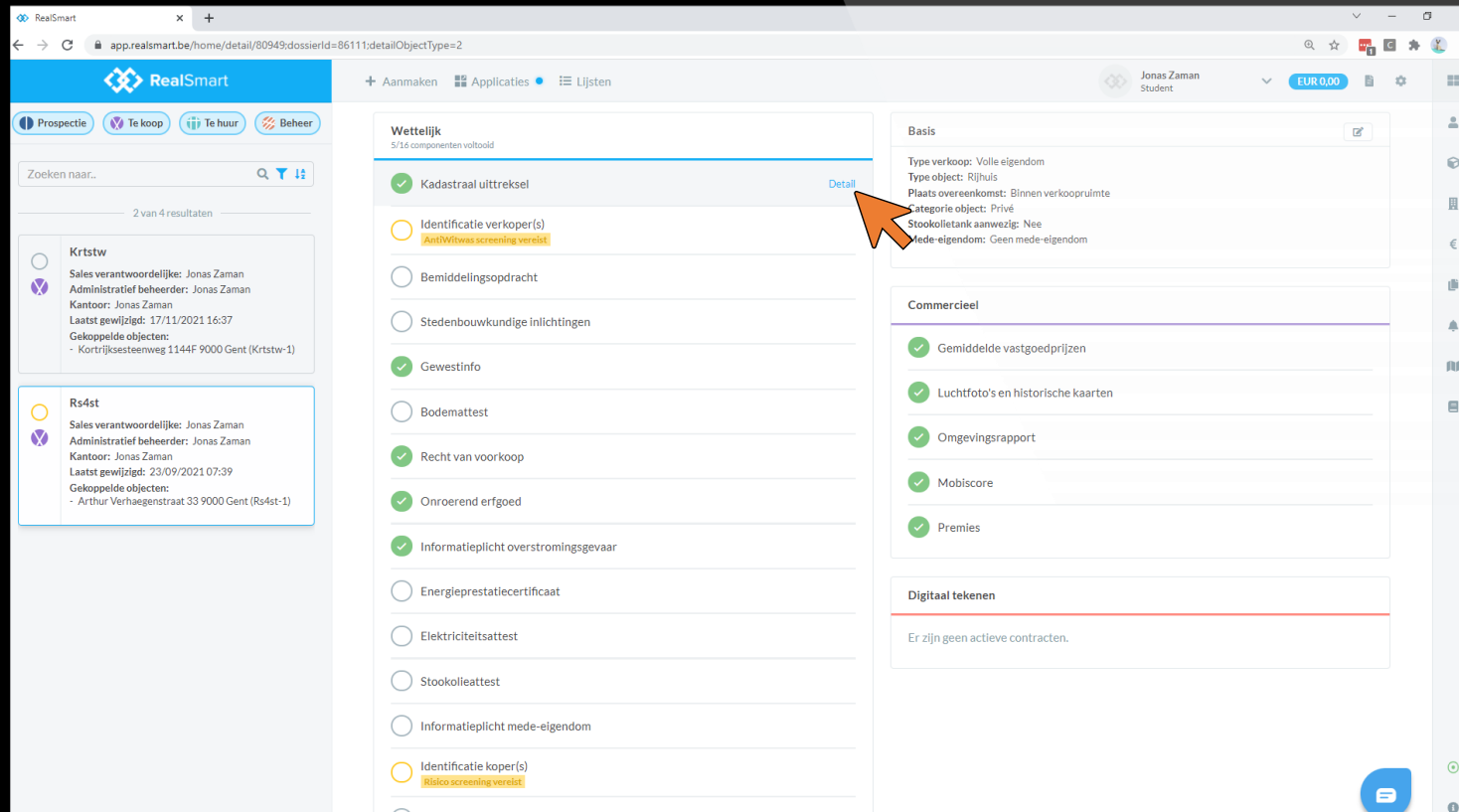
1. Wettelijke componenten
2. Commerciële componenten
3. Basisgegevens



Dossier detail (2/2)

Je kan verder met
dossiersamenstelling

- Componenten afwerken
 - Groen = gefinaliseerd
 - Wit = op te starten
 - Oranje = bezig
- Acties zichtbaar door met muis te *hovern*:
 - Afhankelijk status component
 - Afhankelijk functionaliteit component
 - Aanvragen
 - Detail
 - Upload
 - Download
 - ...



3. Vastgoedinformatie verzamelen

- Attesten en documenten opvragen via de respectievelijke componenten
- Enkele voorbeelden:
 - Kadastraal uittreksel
 - Onroerend erfgoed
 - Waterinfo
 - Mobiscore
 - ...
- Simulatie flow
- Soms echte data, soms dummy data
- Student vertrouwd maken met samenstellen vastgoeddossier bij verschillende bronnen

Vastgoedinfo

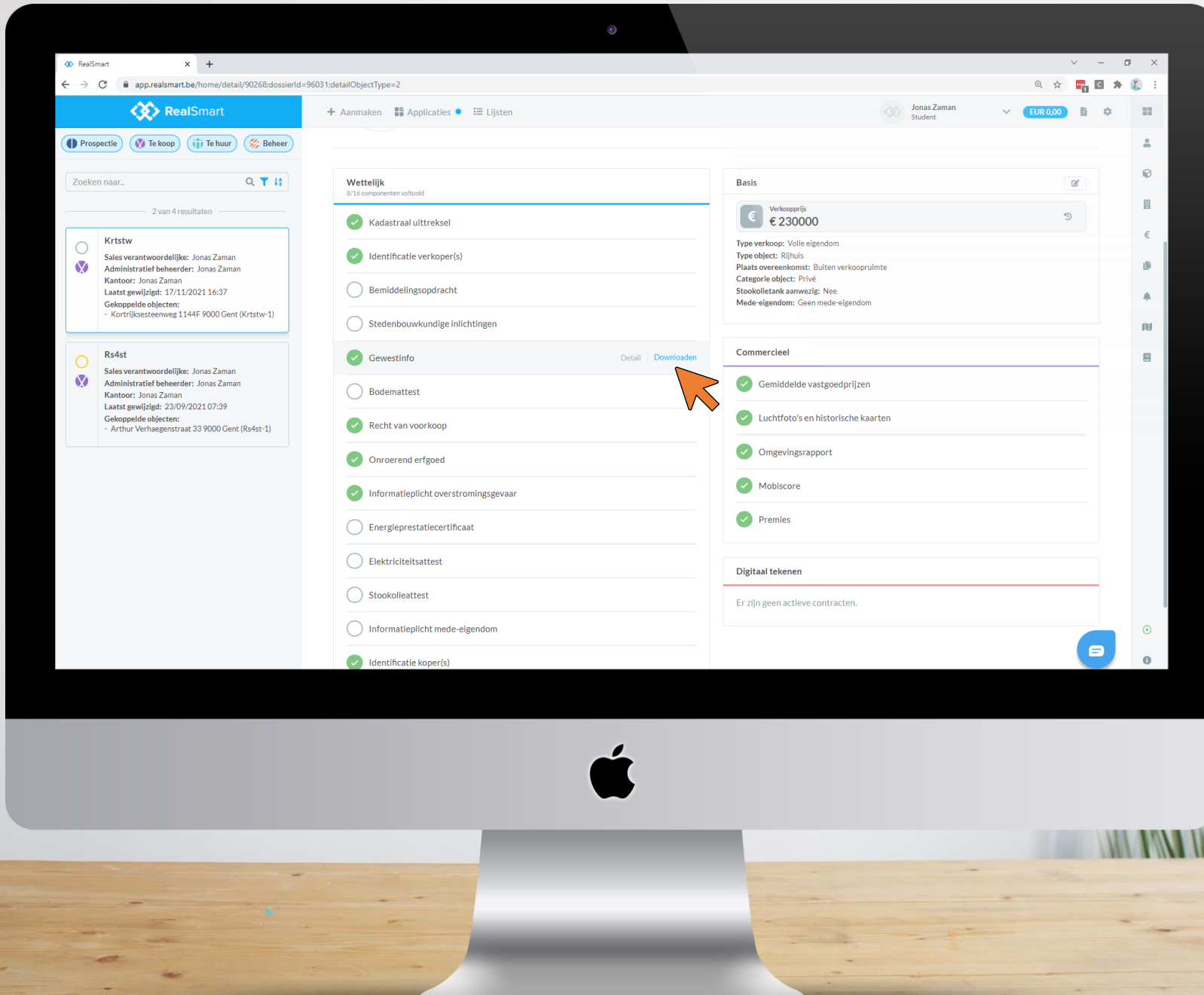
Automatische digitale aanvraag
doen voor:

- **Wettelijk**

- Gewestinfo
- Recht van voorkoop
- Onroerend erfgoed
- Informatieplicht overstromingsgevaar

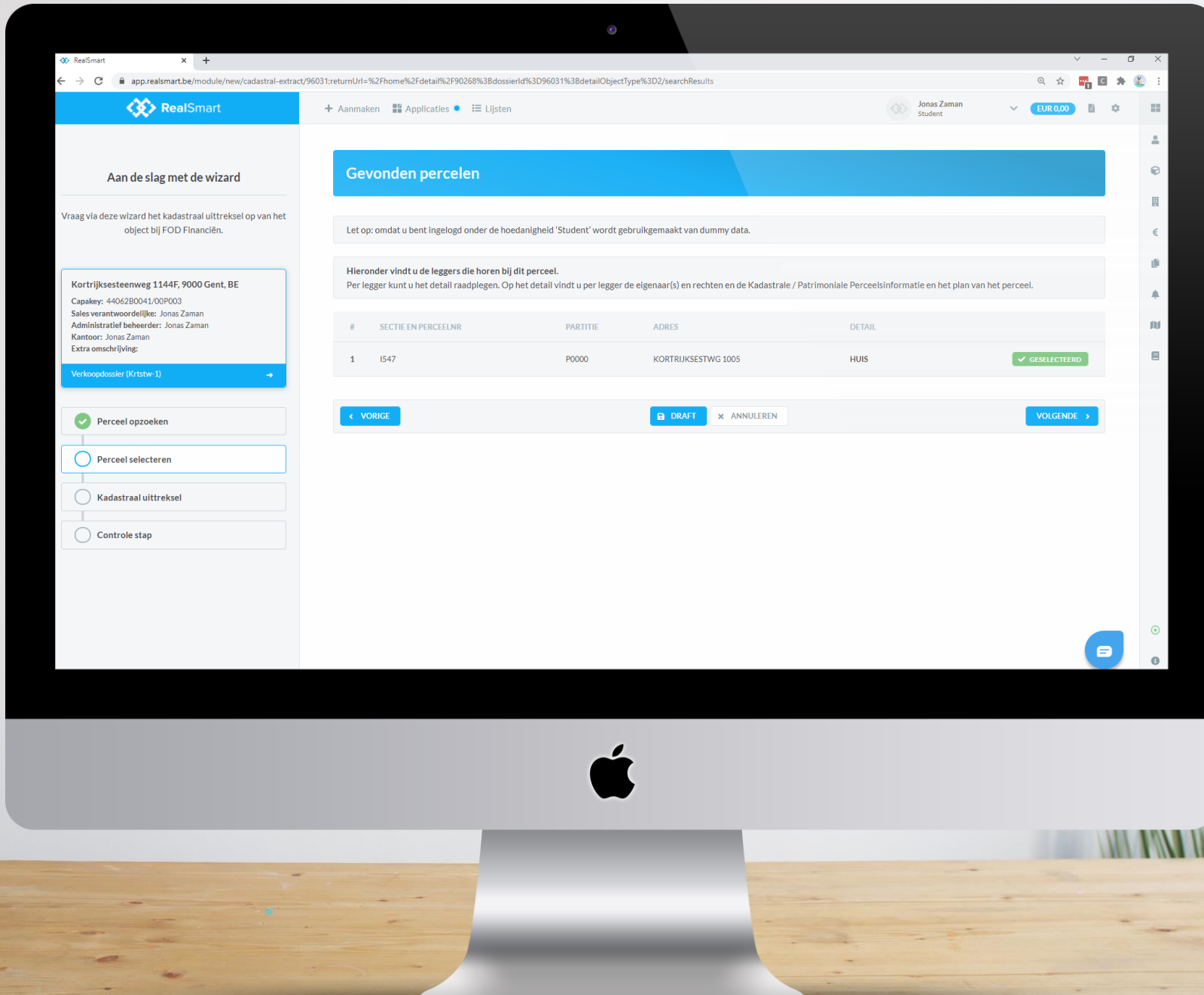
- **Commercieel**

- Gemiddelde vastgoedprijzen
- Luchtfoto's
- Omgevingsrapport
- Mobiscore
- Premies



Kadastraal uittreksel

- Klik kadastraal uittreksel 'aanvragen'
- Wizard start op:
 1. Perceel opzoeken
 2. Perceel selecteren
 3. Kadastraal uittreksel
 4. Controle



Kadastraal uittreksel

- Resultaat (dummy data)
 - Eigenaar(s) en rechten
 - Kadastrale perceelinfo met kaart

RealSmart

app.realsmart.be/module/detail/component-cadastral-extract/96031?returnUrl=%2Fhome%2Fdetail%2F90268%3BdossierId%3D96031%3BdetailObjectType%3D2/cadastral-extract

Kortrijksesteenweg 1144F, 9000 Gent, BE
Capakey: 44062B0041/00P003
Sales verantwoordelijke: Jonas Zaman
Administratief beheerder: Jonas Zaman
Kantoor: Jonas Zaman
Extra omschrijving:
Verkoopdossier (Krtstw-1)

Kadastraal uittreksel // Detail

1547 N2 - P0000

Datum opzoeking: 17/11/2021

Eigenaar(s) en rechten

Eigenaar	Recht
Student Realsmart Kortrijksesteenweg, 9000 Gent	- VE 1/1 - Volle eigendom

Kadastrale / Patrimoniale Perceelsinformatie

44809 GENT 9 AFD Status: Gekadastreerd Jaar einde opbouw: 1951
Kortrijksesteenweg 1005

Sectie en Perceelnr	Partitie	Aard goed	Ligging	Belastbare oppervlakte	P/W	Klassering KI/HA	Code KI	KI	Einde vrijstelling
I547 N2	P0000	HUIS	Kortrijksesteenweg 1005	16a 50ca		0	2F	1234€	

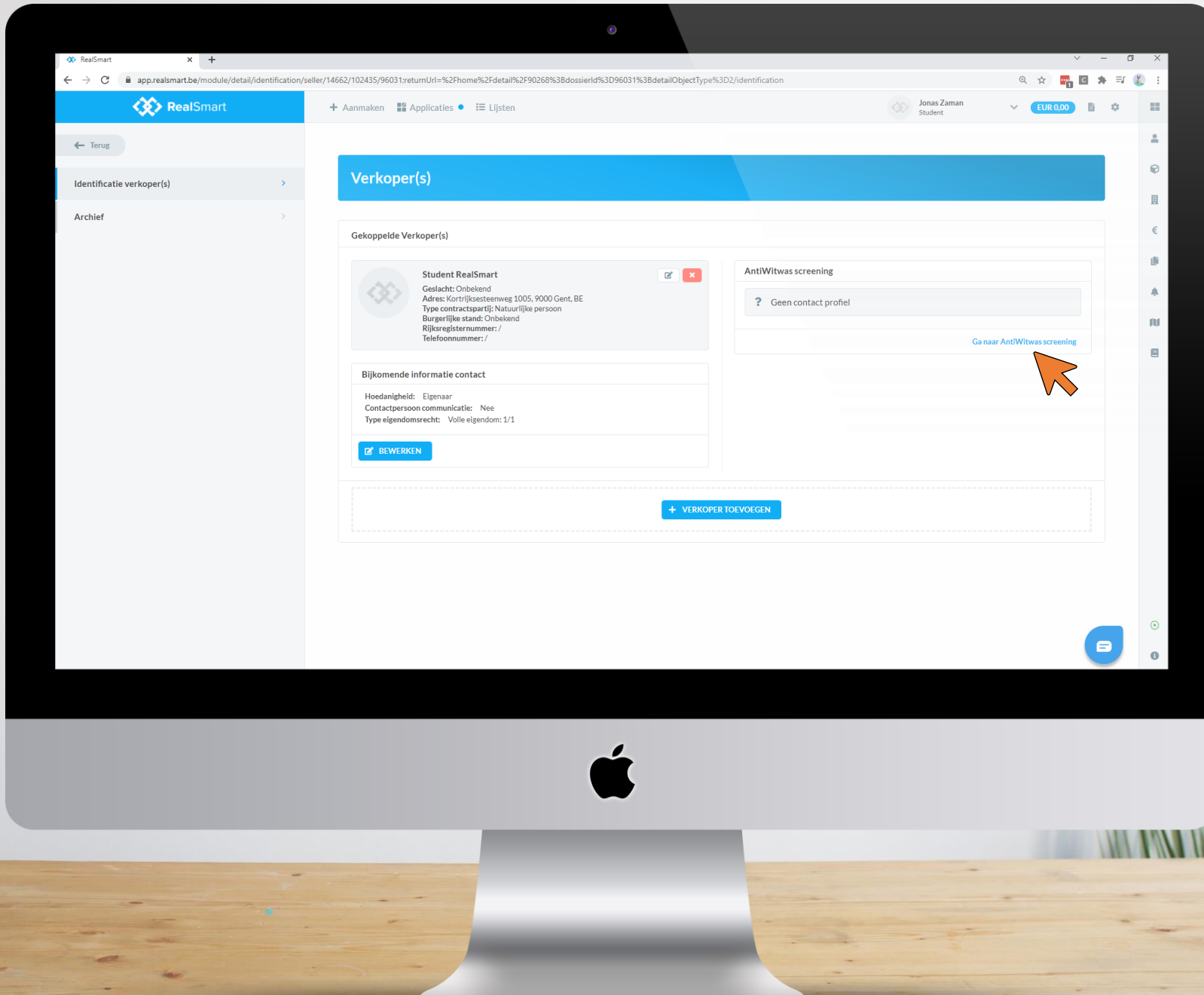


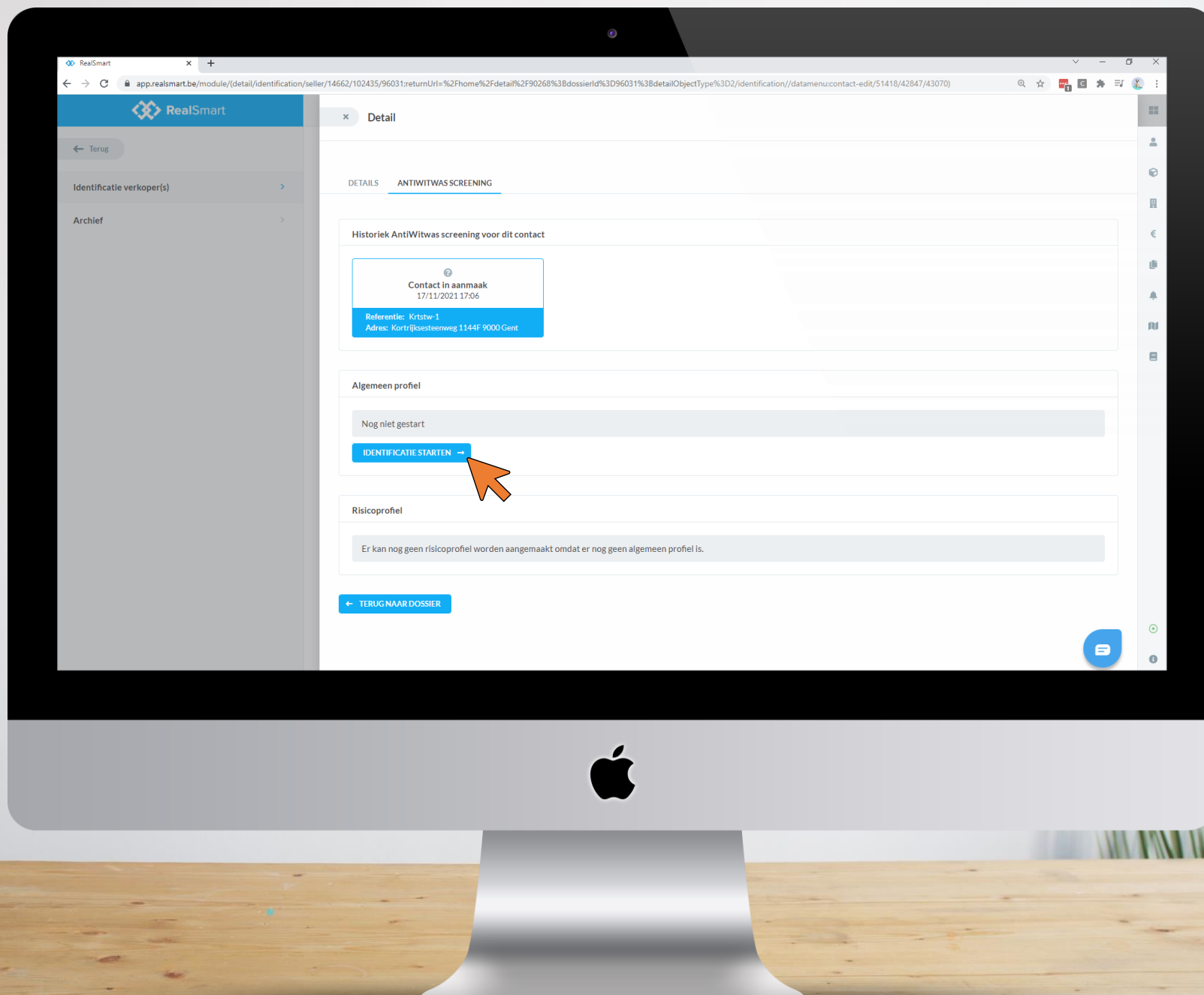
4. Identificatie en antiwitwas screening

- Hoe kan je de wetgeving in de praktijk toepassen?
- Aspecten
 - Digitaal screenen van verkoper
 - Digitaal screenen van koper
 - Digitaal screenen transactie
 - Melding CFI
 - Advies en preventie
- Van zodra student op de arbeidsmarkt komt, is gekend hoe je in de praktijk in orde kan zijn met de AntiWitwas wetgeving
- Student vertrouwd maken met toepassing in de praktijk en betrokken partijen (CFI, FOD Economie)

Identificatie partijen

- Afhankelijk type dossier vind je volgende componenten:
 - Identificatie verkoper
 - Identificatie koper
 - Identificatie verhuurder
 - Identificatie huurder
- Contact aanmaken of selecteren
 - Natuurlijk –of rechtspersoon
 - Gegevens invoeren
- Antiwitwas screening
 - Enkel bij verkoopdossiers



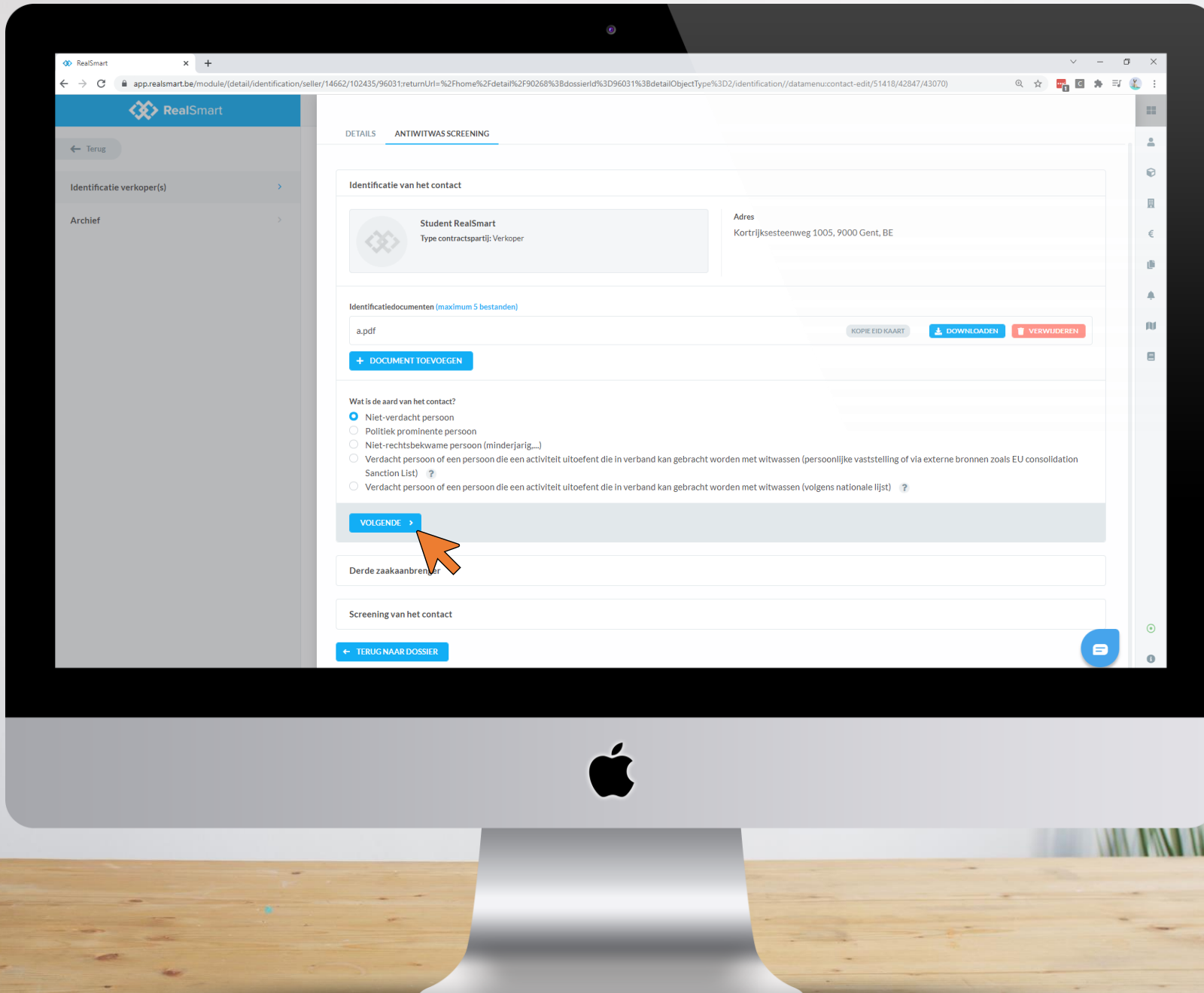


Identificatie partijen

- Afhankelijk type dossier vind je volgende componenten:
 - Identificatie verkoper
 - Identificatie koper
 - Identificatie verhuurder
 - Identificatie huurder
- Contact aanmaken of selecteren
 - Natuurlijk –of rechtspersoon
 - Gegevens invoeren
- Antiwitwas screening doorvoeren
 - Enkel bij verkoopdossiers

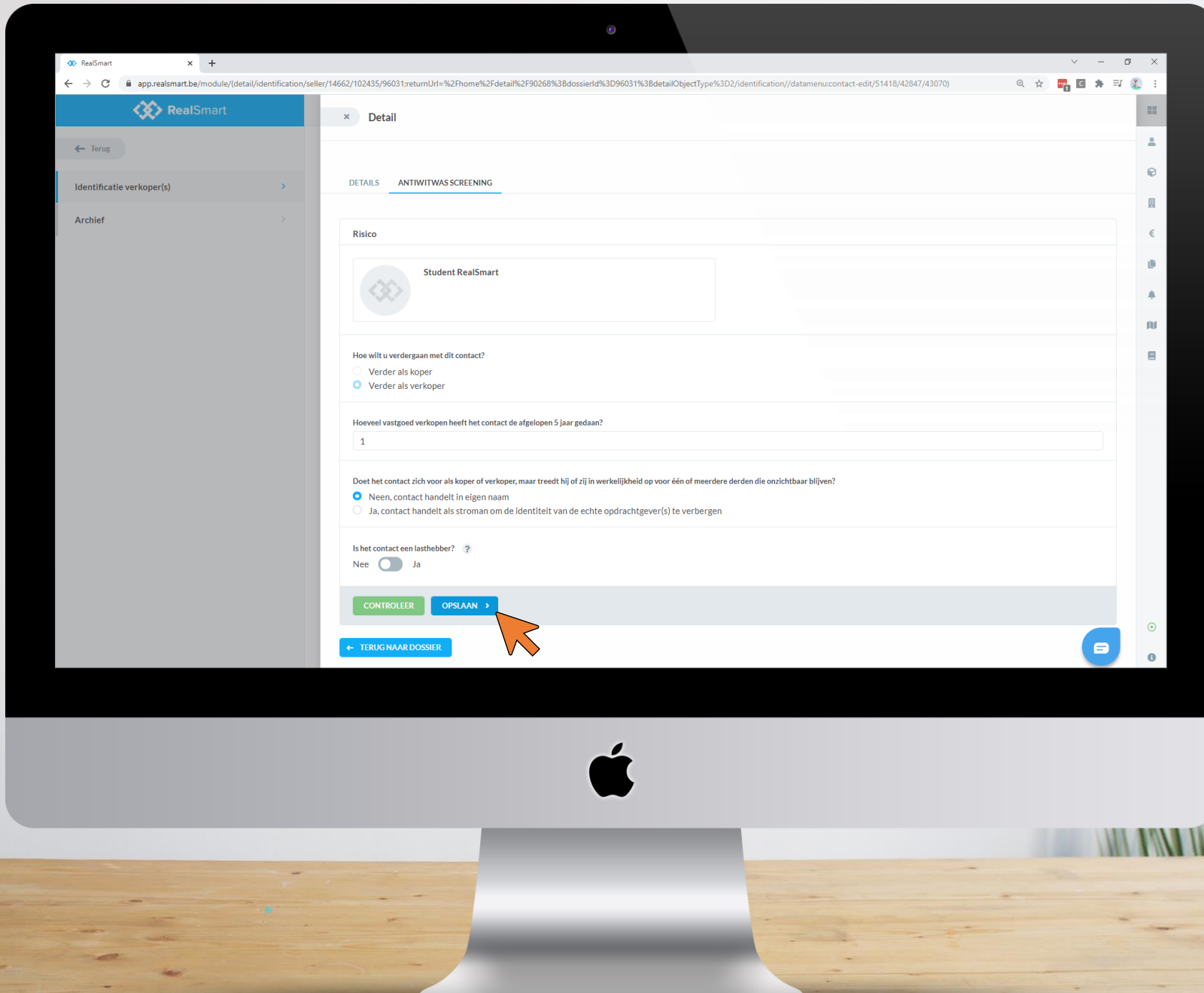
Identificatie partijen: Antiwitwas screening

- Algemeen profiel
 - Identificatie
 - Aard contact
 - Identificatiedocument
 - Derde zaakaanbrenger
 - Screening contact
 - Woonplaats
 - Nationaliteit
 - Hoe ontmoet?
 - ...
- OK?
 - Aanvaardingsdocument



Identificatie partijen: Antiwitwas screening

- Risicoprofiel
 - Aantal transacties verleden
 - In eigen naam?
 - Lasthebber?
 - ...

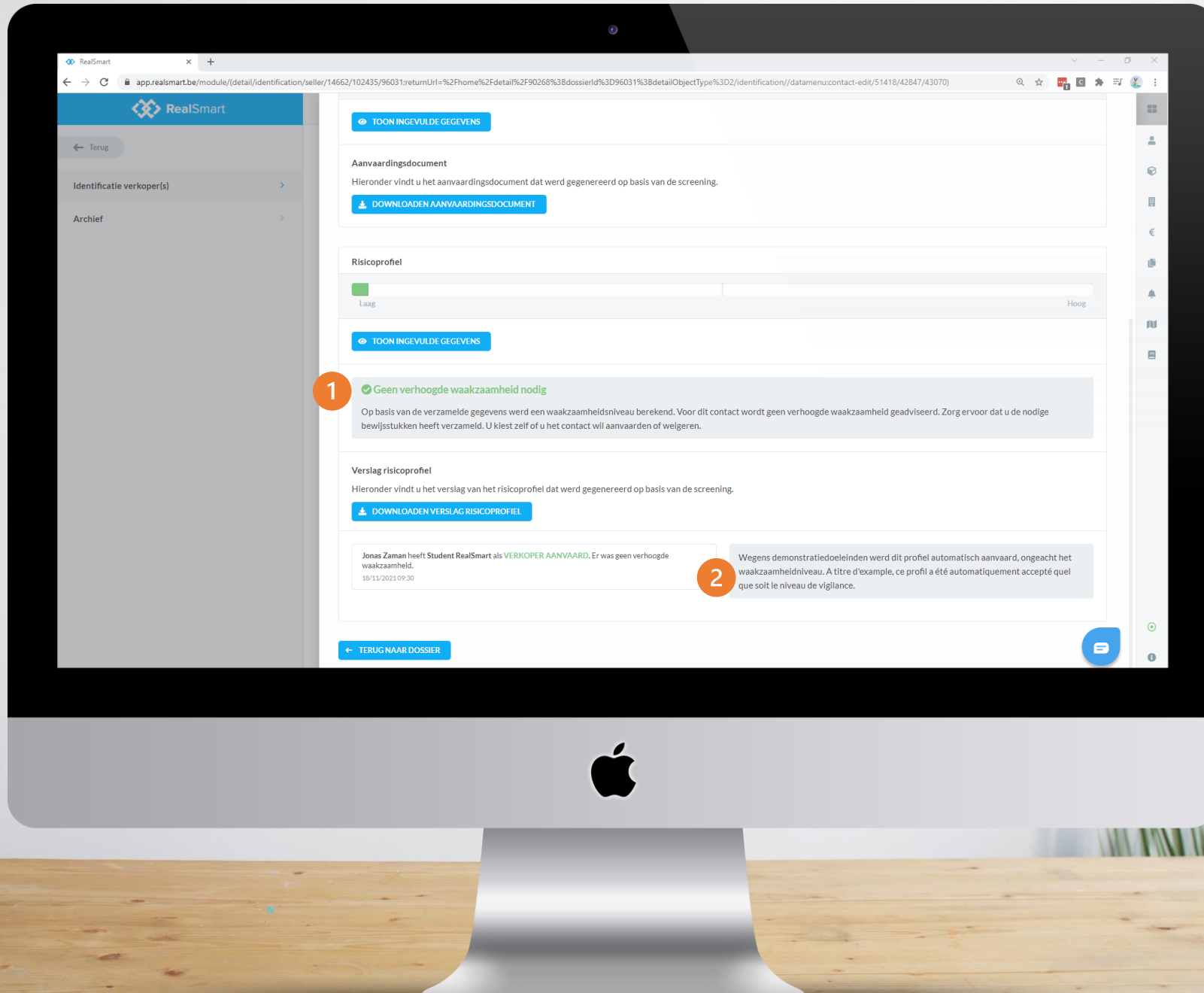


Identificatie partijen: Antiwitwas screening

- Risicoprofiel

- Aantal transacties verleden
- In eigen naam?
- Lasthebber?
- ...

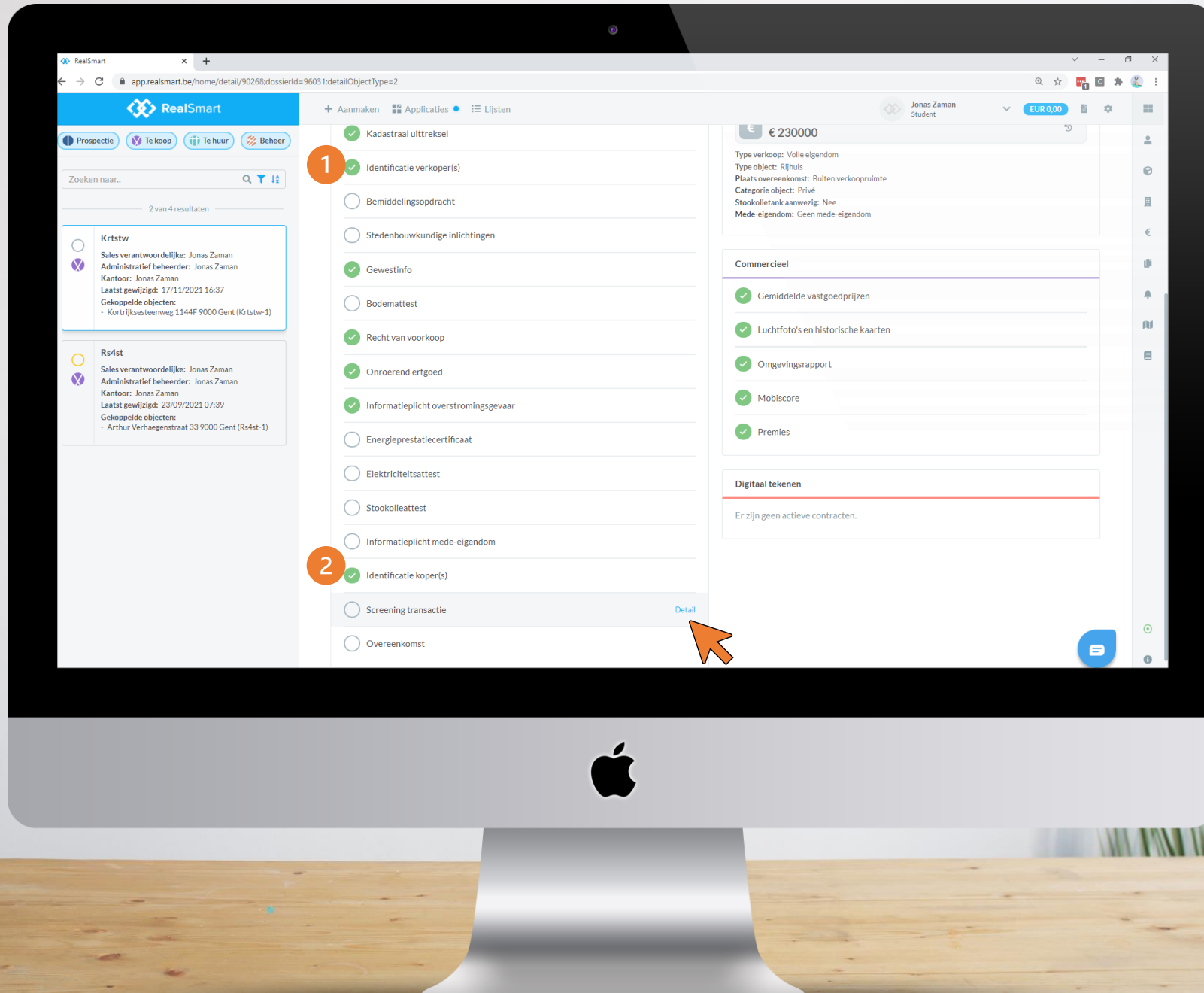
1. Berekening waakzaamheid
2. Aanvaarding of melding aan antiwitwas verantwoordelijke
 - Kan op z'n beurt rapporteren aan CFI
 - Opgelet: melding niet mogelijk als student.



Screening transactie: Antiwitwas screening

1. Identificatie (ver)kopers of
(ver)huurders afgerond?

2. Start component 'Screening
transactie'



Screening transactie: Antiwitwas screening

- Screening transactie
- Wizard met vragen
 - Aard onroerend goed
 - Type onroerend goed
 - Locatie onroerend goed
 - Wijze van betaling
 - Snelheid afhandeling verkoop
 - Laatste verkoop van het goed
 - Prijsverschil markt vs. verkoopwaarde
 - Band koper – verkoper
 - ...

The screenshot shows a web browser displaying the 'Screening transactie' (Transaction Screening) wizard on the RealSmart platform. The interface is in Dutch and includes a sidebar with 'Terug' (Back), 'Screening transactie', and 'Historiek' (History). The main content area is titled 'Screening transactie' and contains several sections for data entry:

- Transactie Info**: A section for general transaction information.
- Transactie**: A section for transaction details, including a question 'Wat is het bedrag van de transactie?' (What is the amount of the transaction?) with a value of € 230,000,00.
- Wat is de aard van het onroerend goed?** (What is the nature of the real estate?): A section with radio buttons for 'Privé' (selected), 'Beroepsgebruik' (Professional use), and 'Gebouw gebruikt of bestemd voor een gebruik dat een witwassen of een onderliggende inbreuk mogelijk maakt (prostitutie, ...)' (Building used or intended for a use that may involve money laundering or underlying infringement (prostitution, ...)).
- Wat is het type van het onroerend goed (privégebruik)?** (What is the type of real estate (private use)?): A section with radio buttons for 'Eengezinswoning' (selected), 'Woning voor twee gezinnen' (Home for two families), 'Opbrengstgebouw zonder of met weinig uit te voeren verbouwingen' (Income building without or with little renovation work), 'Opbrengstelgebouw met veel uit te voeren verbouwingen' (Income building with a lot of renovation work), '(Bouw)grond' (Building/land), and 'Garage of andere bijgebouwen' (Garage or other outbuildings).
- Locatie van het onroerend goed?** (Location of the real estate?): A section with radio buttons for 'Niet gelegen in een risicozone' (selected) and 'Gelegen in een risicozone: veel bewoners van buitenlandse afkomst, nieuwe site, talrijke nieuwe gebouwen in verhouding tot het aantal inwoners' (Located in a risk zone: many residents of foreign origin, new site, many new buildings in relation to the number of inhabitants).
- Geografische afstand tussen de verblijfplaats van de cliënt of de ligging van het betrokken pand enerzijds en het kantoor of de verblijfplaats van de door hem gekozen vastgoedmakelaar anderzijds** (Geographical distance between the place of residence of the client or the location of the property on the one hand and the office or the place of residence of the chosen real estate agent on the other): A section with radio buttons for 'Minder dan of gelijk aan 25km' (selected) and 'Meer dan 25km'.

The browser's address bar shows the URL: `app.realsmart.be/module/detail/transaction/3811/102435/96031?returnUrl=%2Fhome%2Fdetail%2F90268%3BdossierId%3D96031%63BdetailObjectType%3D2/transaction`. The user is identified as 'Jonas Zaman Student' with a balance of 'EUR 0,00'.

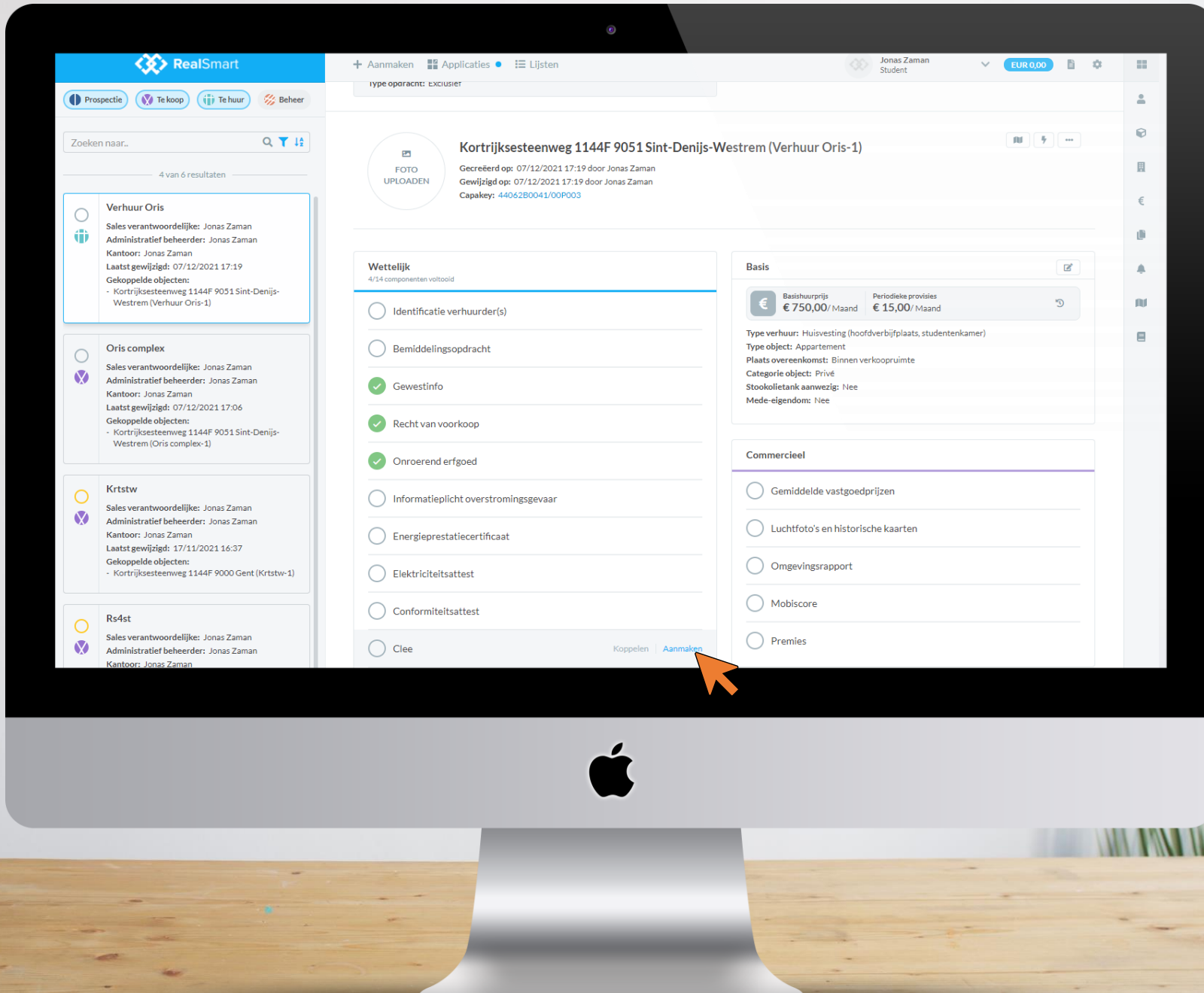
5. Clee: kandidatuurstelling -en selectie

“In essentie beoogt Clee te komen tot een objectivering en digitalisering van het verhuurproces, met de focus op de kandidaatstelling en de wijze van toekenning.”

- Kandidaturen indienen met Clee
 - Gebaseerd op standaard inlichtingenfiche en enkele extra's, gewoonlijk na een plaatsbezoek
- Als vastgoedmakelaar op uniforme wijze alle ontvangen kandidaturen behandelen en verwerken
- Automatische berekeningen op kandidatuur
 - Bezettingsgraad, woonlast, budgetnorm

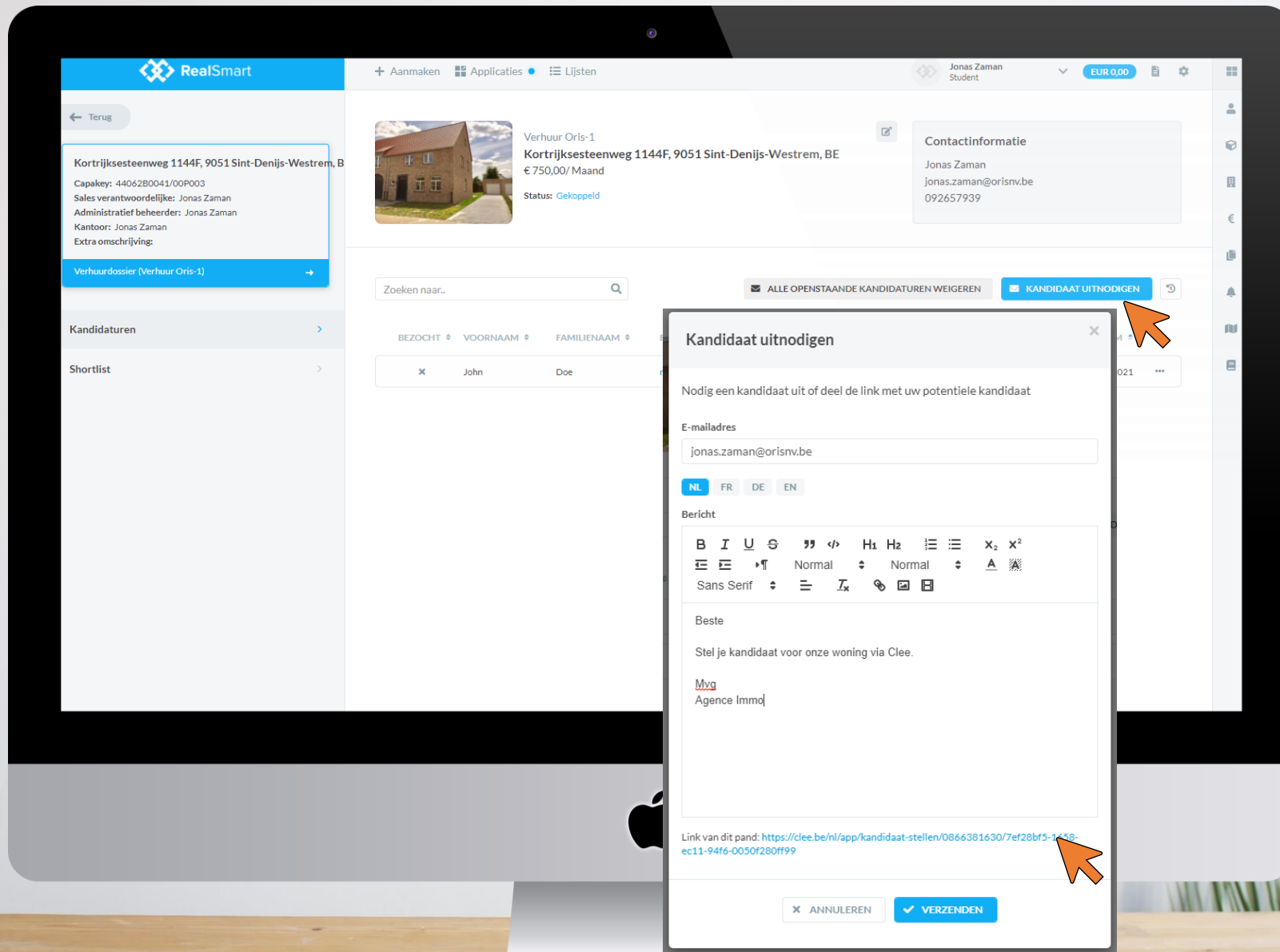
Selectie kandidaat-huurder met Clee

- Klik op het component op 'aanmaken'
- En geef de pandparameters in



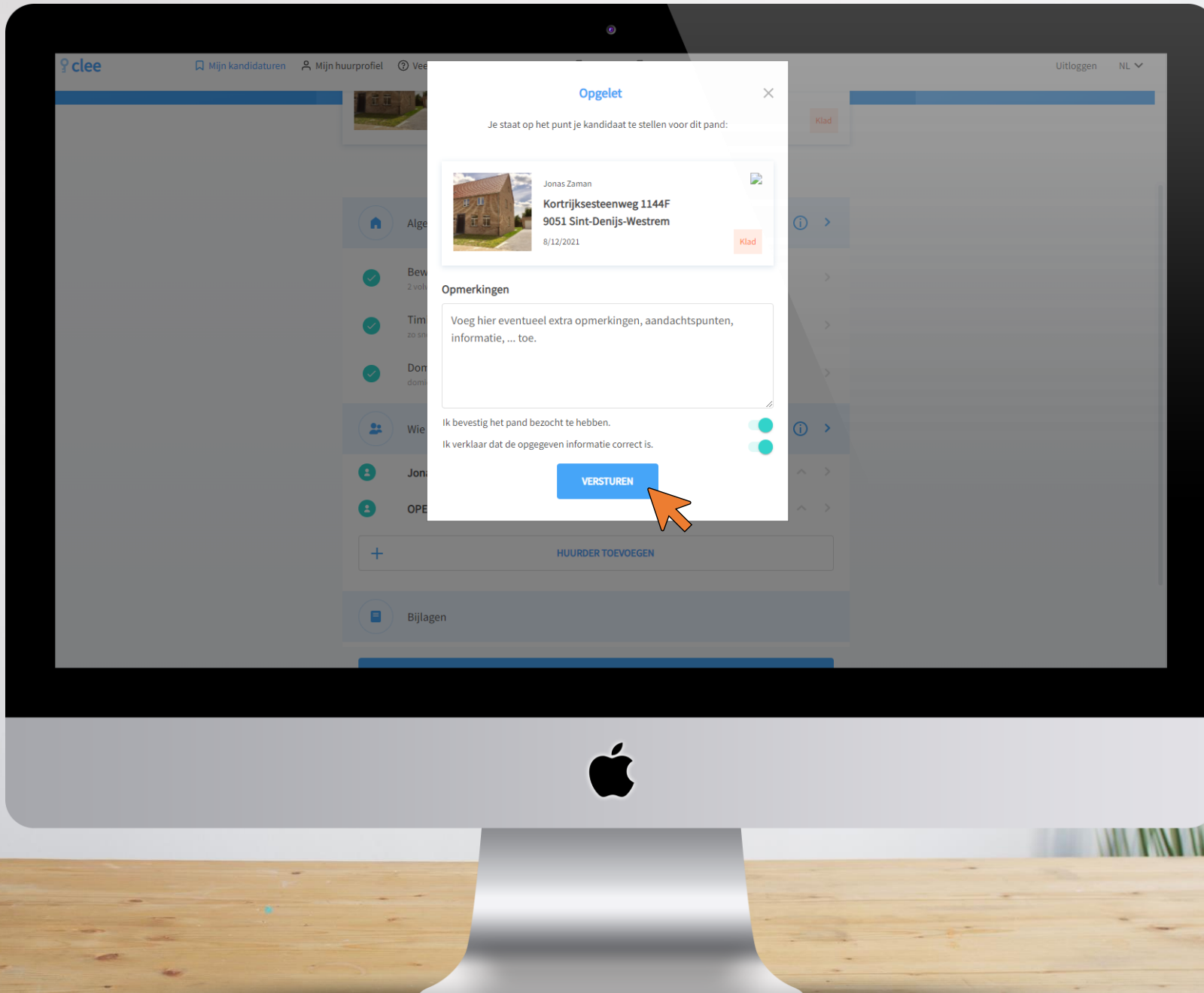
RealSmart - Selectie kandidaat-huurder met Clee

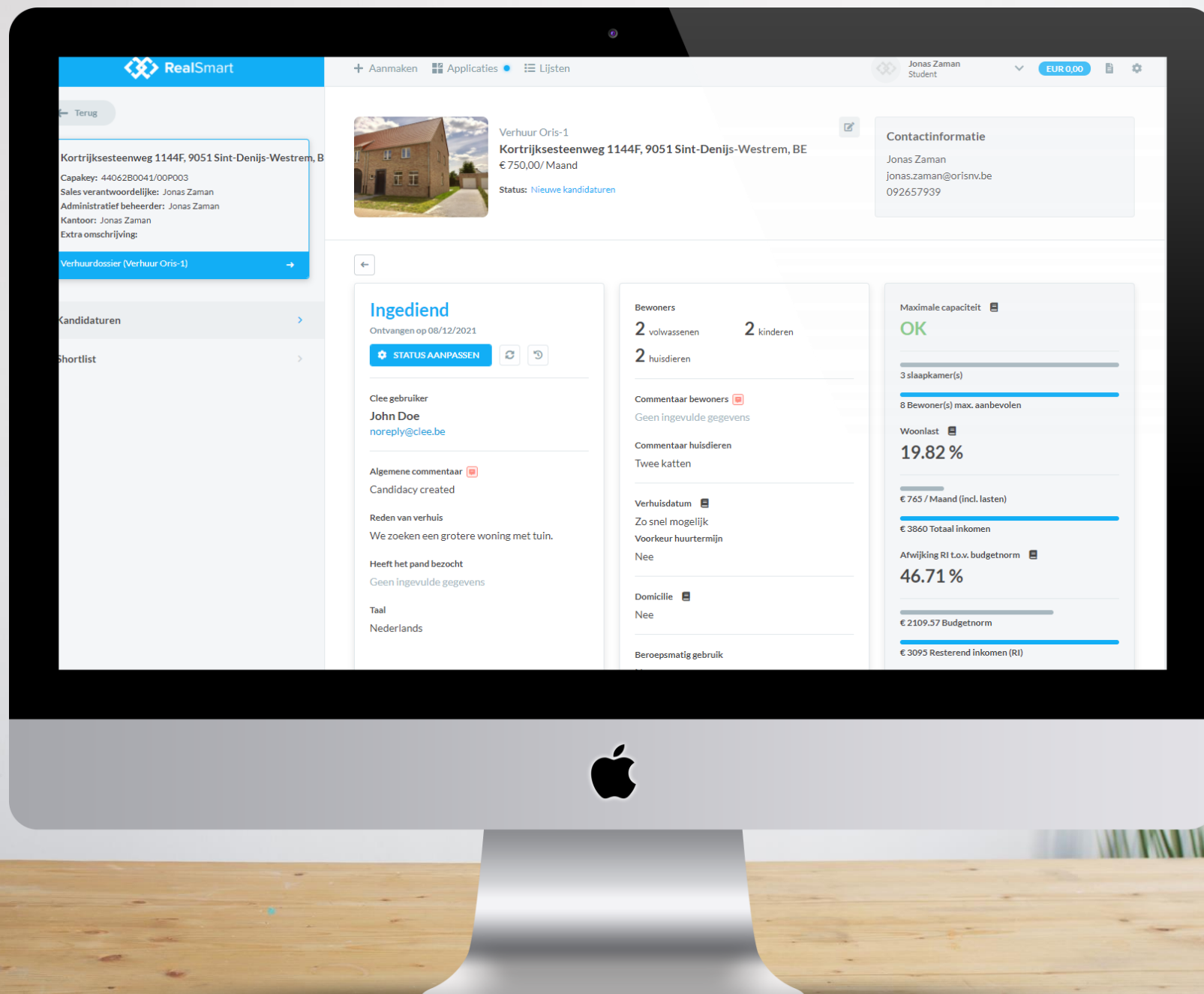
- Kandidatuur overzicht
 - Automatisch 1 dummy kandidatuur aanwezig
- Nodig een kandidaat uit (enkel jezelf!)
 - Opgelet! Een uitnodiging wordt effectief per e-mail gestuurd!
 - Of klik gewoon op de link in RealSmart



Clee - kandidaat stellen

- Stel je zelf kandidaat met Clee
 - TIP: Zelfde login op Clee als op RealSmart
 - 1. Vul je profiel aan
 - 2. Zend je kandidatuur in





RealSmart - Selectie kandidaat-huurder met Clee

Detail kandidatuur:

- Kandidaturen verwerken
- Uniforme weergave Clee-profiel
- Aangevuld met automatisch berekende waarden:
 - Maximale capaciteit
 - Woonlast
 - Referentieinkomen

RealSmart - Selectie kandidaat-huurder met Clee

Detail kandidatuur:

- Kandidaturen verwerken
- Uniforme weergave
- Automatisch berekende waarden
 - Maximale capaciteit
 - Woonlast
 - Referentieinkomen

Maximale capaciteit:

Wanneer de bezettingsnorm (Vlaamse Codex Wonen) wordt overschreden, is de woning ‘onaangepast’, met alle juridische en praktische gevolgen van dien. In geval van veiligheids- en/of gezondheidsrisico’s kan de burgemeester bovendien de overbewoning uitspreken. De vastgoedmakelaar is aansprakelijk en derhalve verplicht dergelijke situaties te vermijden.

De Clee-berekeningswijze is gebaseerd op de methodiek in de technische verslagen maar is er niet aan gelijk. Clee baseert zich op het aantal woonlokalen aangezien de oppervlaktes en plafondhoogtes vaak niet beschikbaar zijn. Daardoor identificeren we de meeste probleemgevallen.

Hoe berekenen we dit binnen Clee?

Binnen Clee vertrekken we van het aantal woonlokalen. In de technische verslagen worden als woonlokaal gerekend: de lokalen met leeffunctie, kookfunctie en/of slaapfunctie. Met andere woorden: de living(s), keuken(s) en slaapkamer(s).

aantal woonlokalen	1	2	3	4	5	6	
mogelijk aantal personen (te omcirkelen)	2	2	3	5	8	10	

Vanaf 6 woonlokalen geldt elk bijkomend lokaal voor één bijkomende persoon.

Woonlast:

Hieronder wordt berekend welk percentage van het inkomen besteed zou worden aan de som van de huurprijs en de huurlasten. Als basis geldt het totale inkomen, inclusief inkomstenbronnen zoals maaltijdcheques, alimentatie, kindergeld, ...

Referentieinkomen:

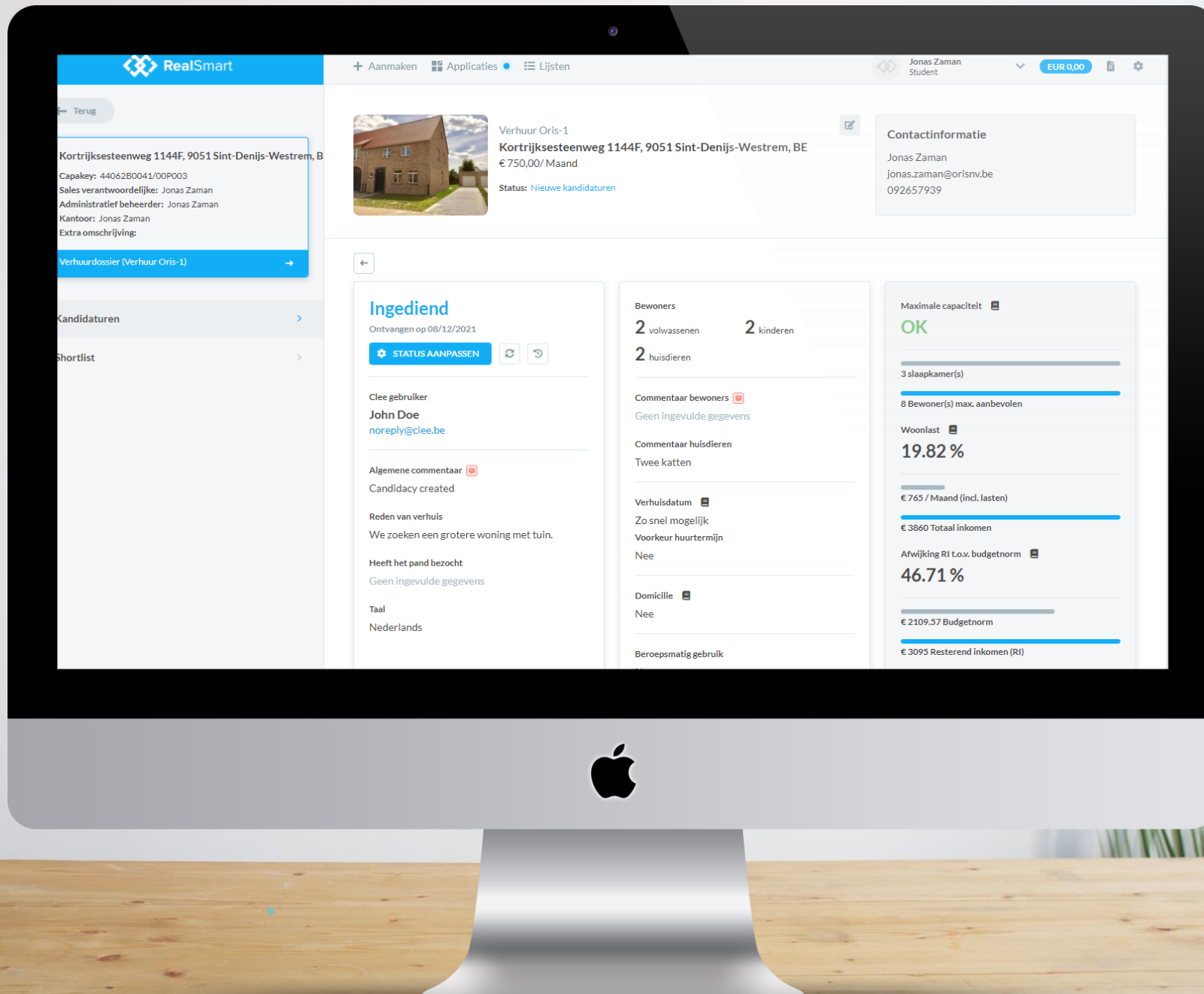
Wanneer een huishouden een resterend inkomen kent onder de budgetnorm, houdt dit huishouden na betaling van de huur niet voldoende over om op een menswaardige wijze te participeren aan de samenleving in Vlaanderen, volgens aanvaarde standaarden in (inter)nationaal sociaalwetenschappelijk onderzoek naar betaalbaarheid van wonen.

De toepassing van deze zogenaamde 'budgetmethode' in een solvabiliteitstoets op de private huurmarkt, is een nuttige aanvulling op de gangbare 'een-derde regel'.

RealSmart - Selectie kandidaat-huurder met Clee

Detail kandidatuur:

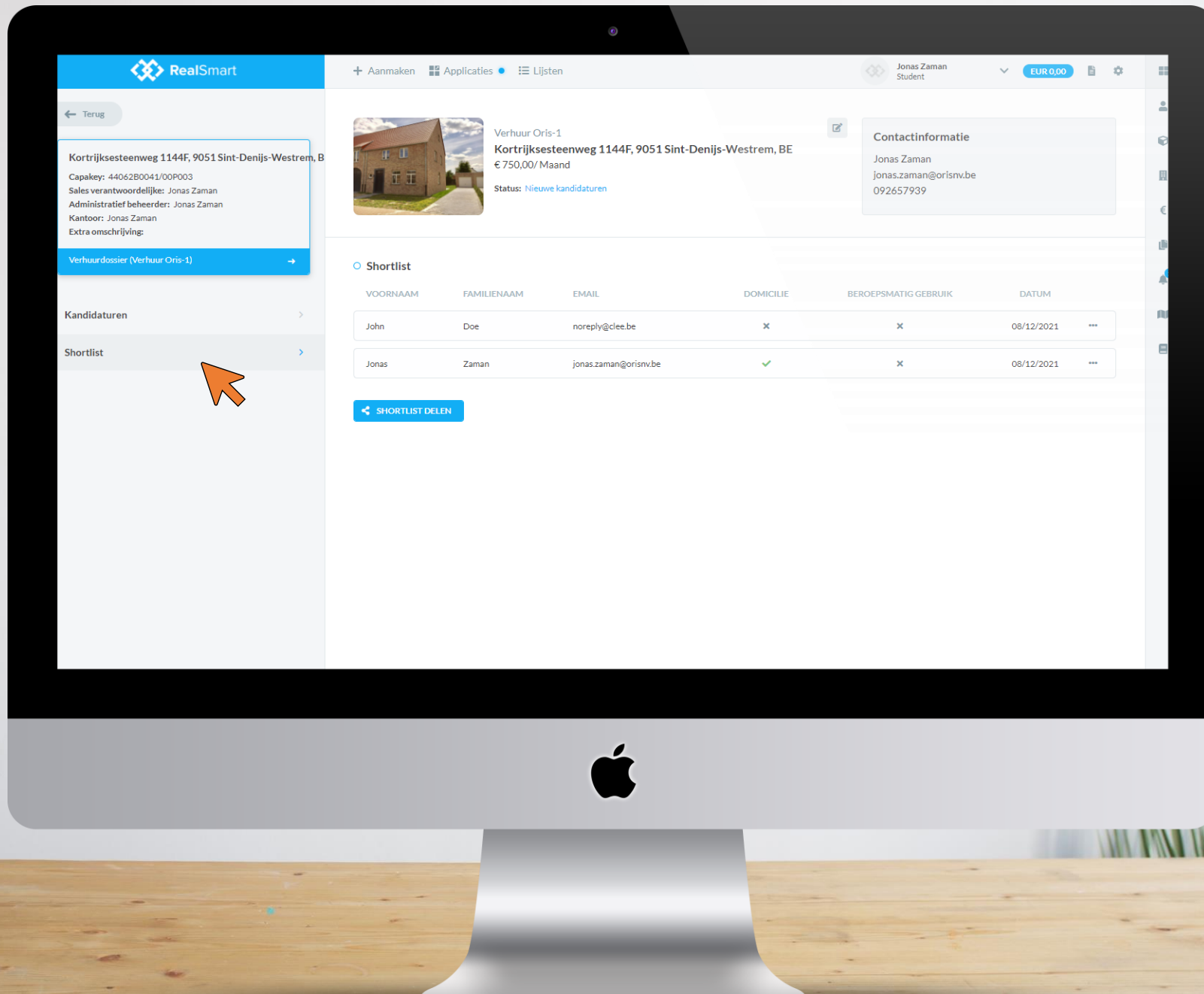
- Statuswijziging:
 - Update vragen
 - Niet weerhouden
 - In shortlist plaatsen



RealSmart - Selectie kandidaat-huurder met Clee

Shortlist:

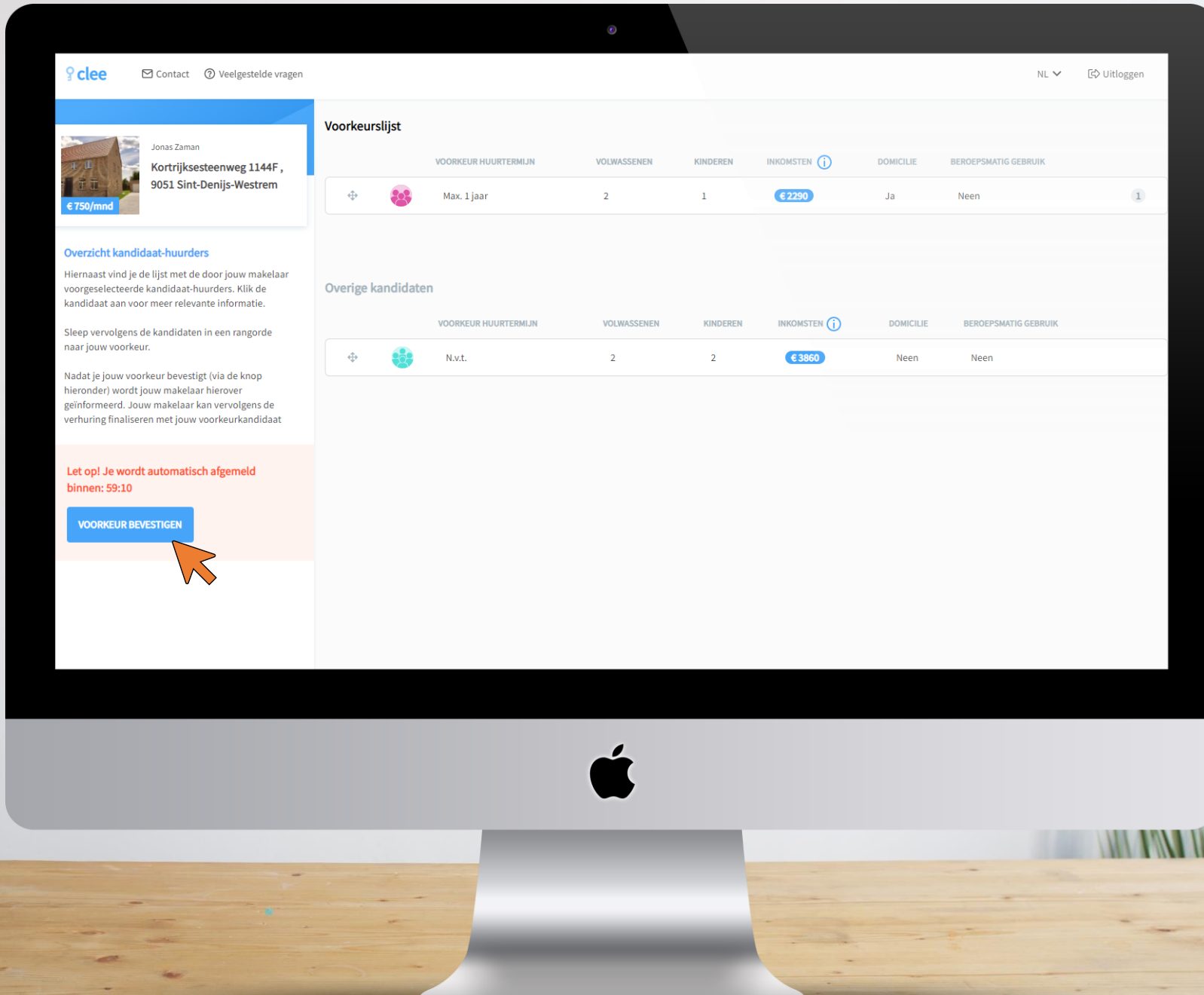
- *Geshortliste* kandidaten voorstellen aan de verhuurder
- Klik op de knop 'shortlist delen'
 - Opgelet! Een uitnodiging wordt effectief per e-mail gestuurd!
 - Gebruik dus je eigen contactgegevens!



Eigenaarsportaal

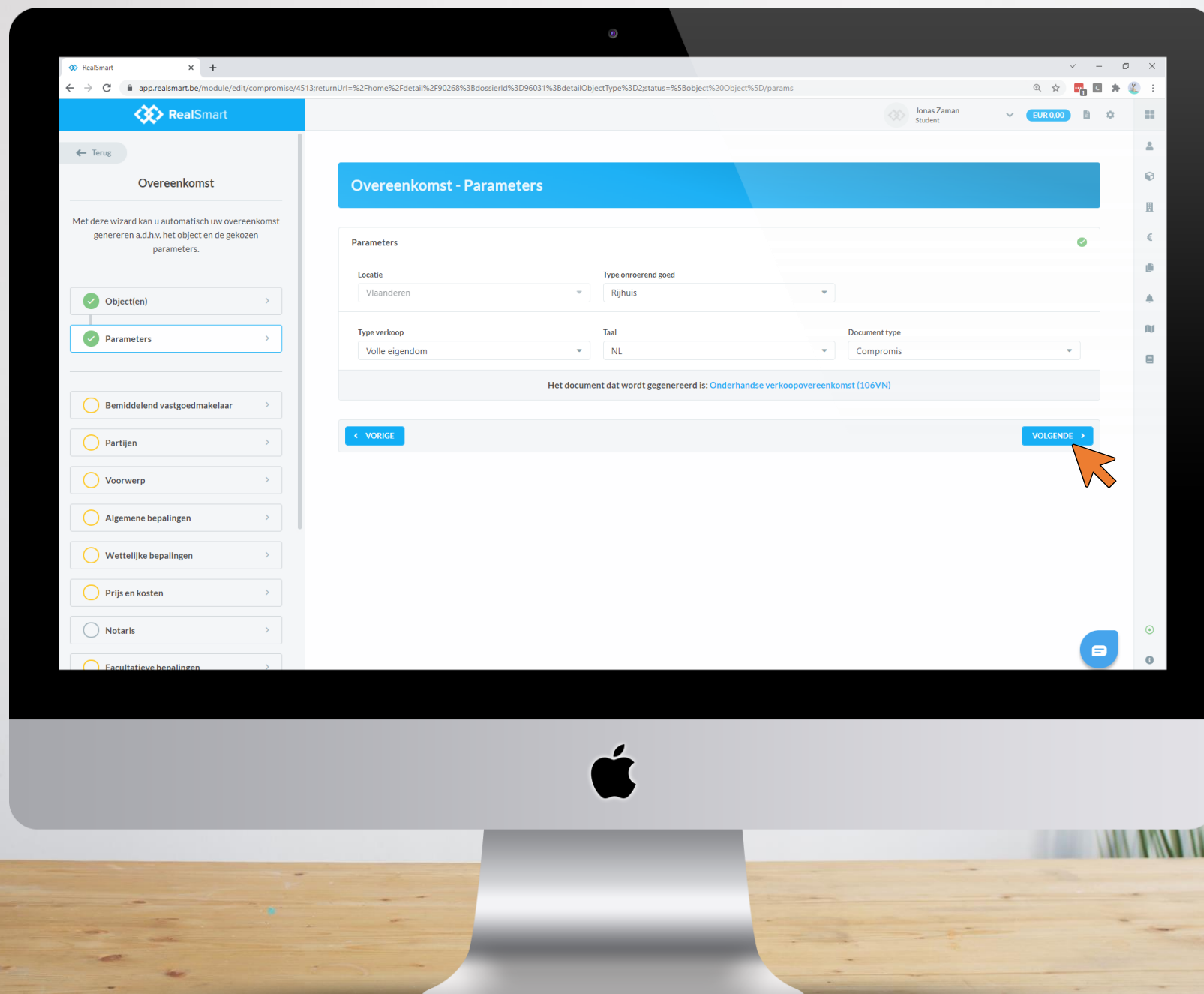
Eigenaar bekijkt kandidaten uit shortlist en geeft voorkeur aan

- Beperkte gegevens kandidatuur: bvb. geen stukken of contactgegevens
- Slepen in rangorde volgens voorkeur
- Voorkeur bevestigen



6. Smart Contracts

- Verkoop- of verhuurtransactie
- Wizard
 - Digitaal opmaken huurcontract en verkoopovereenkomst
 - Vastgoedbronnen overnemen
- Student kan het zelf proberen
- Ervaring met modelcontracten



Smart contract

Verhuurdossier:

- Huurovereenkomst

Verkoopdossier:

- Compromis
- Aankoopbelofte

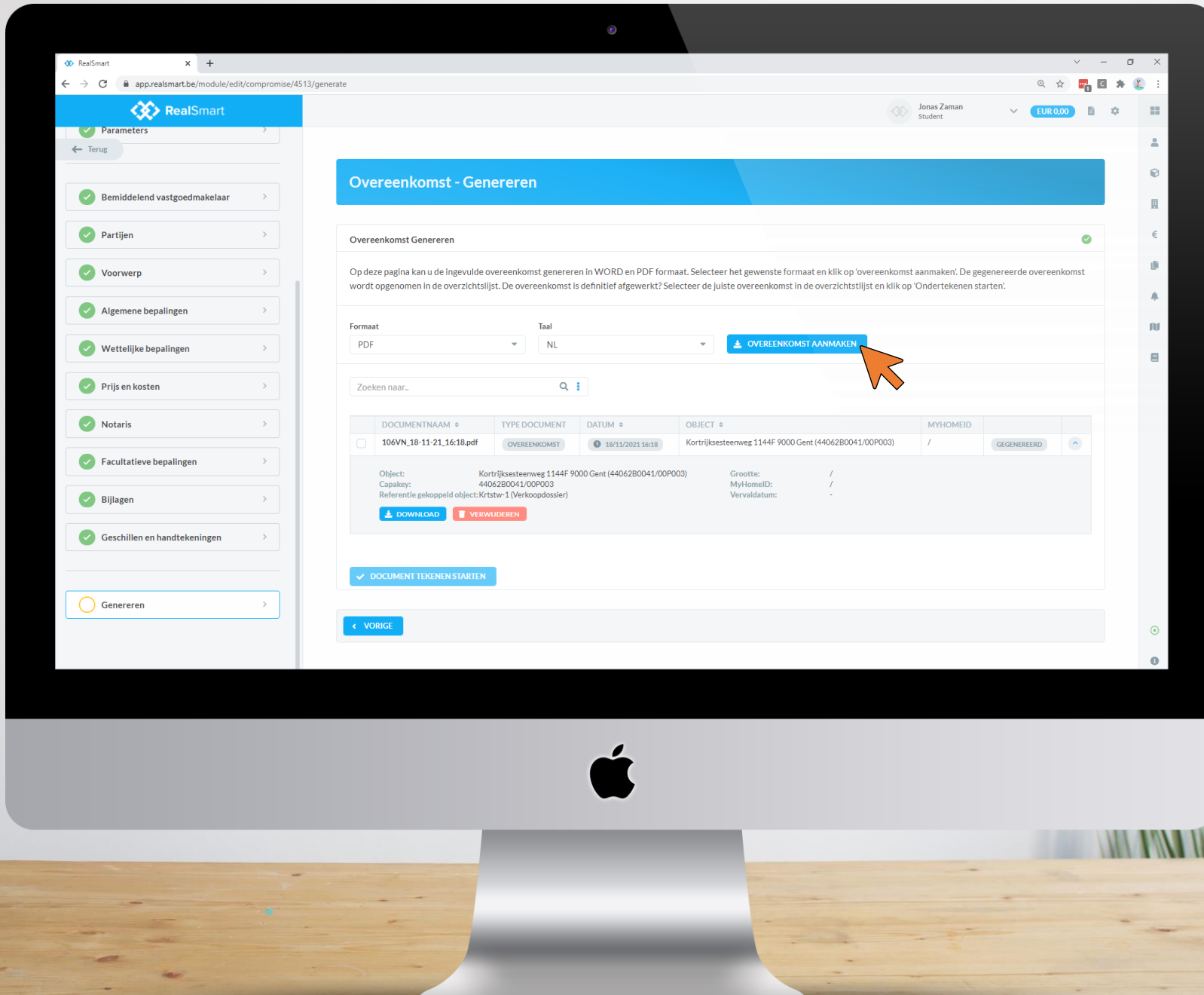
Smart contract

Wizard met vragen en bepalingen



Smart contract

- Wizard afwerken met vragen en bepalingen
- Laatste stap: genereer overeenkomst
 - Specimen contract
 - Optioneel: ondertekenen



7. Registratie huurovereenkomst

- MyRent Pro: registratie bij FOD Financiën
 - Getekende huurovereenkomst
 - Plaatsbeschrijving
 - Addenda
- Bewijs van registratie

Registratie huurovereenkomst

- Wizard en parameters doorlopen
 - Geprefilled waar mogelijk
- Laatste stap: verstuur naar FOD Financiën
 - Dummy data

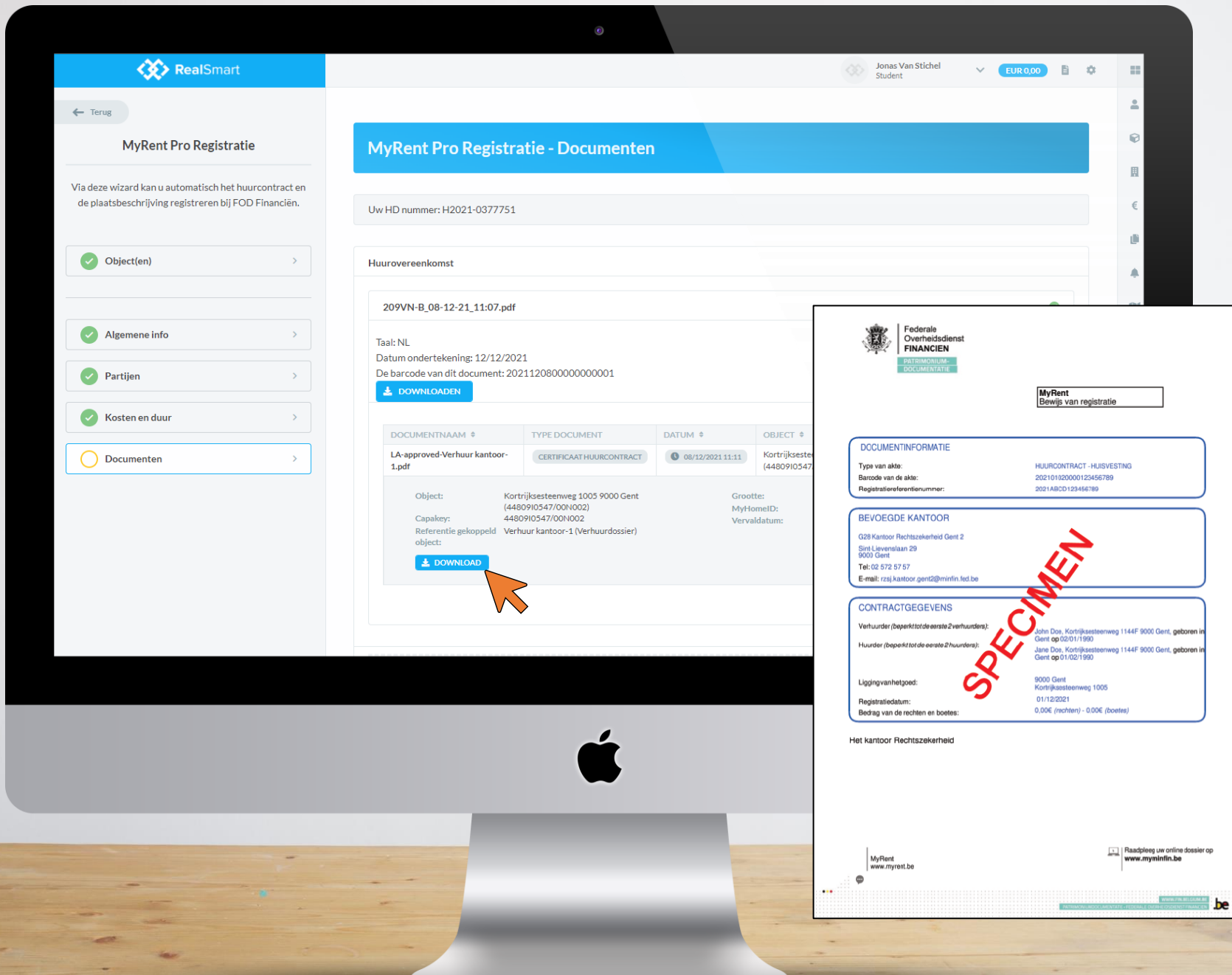
The screenshot shows a web application interface for 'RealSmart' with the title 'MyRent Pro Registratie - Kosten en duur'. The user is 'Jonas Van Stichel Student' with a balance of 'EUR 0.00'. The form is divided into several sections:

- Uw HD nummer:** H2021-0377751
- Door (Duration):**
 - Huurovereenkomst gaat in op: 01/01/2022
 - Door: Onbepaalde duur
- Prijs (Price):**
 - Huurprijs: 750,00
 - Betaald per: Maand
- Kosten (Costs):**
 - Kosten: 150,00 euro
 - Betaald per: Maand
- Huurwaarborg (Deposit):**
 - Type huurwaarborg: Huurwaarborg gestort op een geblokkeerde rekening op naam van d...
 - Aantal maanden huur: 3 Maand
 - Bedrag: 2.250,00 €
 - Bank: ING
- BTW (VAT):** A section at the bottom with a 'Sluiten' button and a toggle switch.

On the left, a sidebar shows the progress of the wizard: 'Object(en)', 'Algemene info', 'Partijen', 'Kosten en duur' (current step), and 'Documenten'.

Registratie huurovereenkomst

- Wizard en parameters doorlopen
 - Geprefilled waar mogelijk
- Laatste stap: verstuur naar FOD Financiën
 - Dummy certificaat (bewijs van registratie) wordt kort nadien automatisch toegevoegd om te downloaden



(Technische) Vragen?

Contacteer de helpdesk via student@realsmart.be