



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

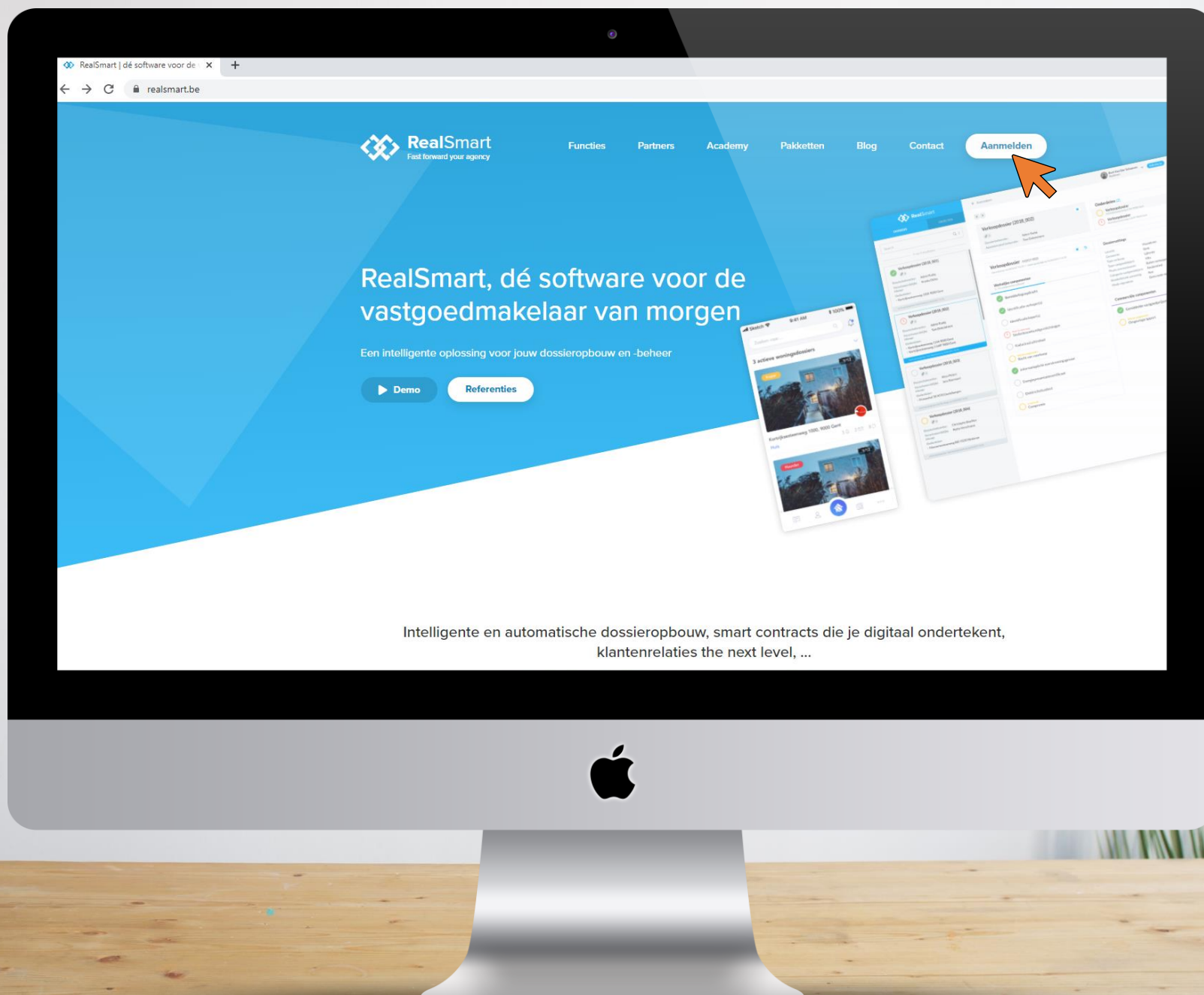
1. Hoe van start gaan?

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

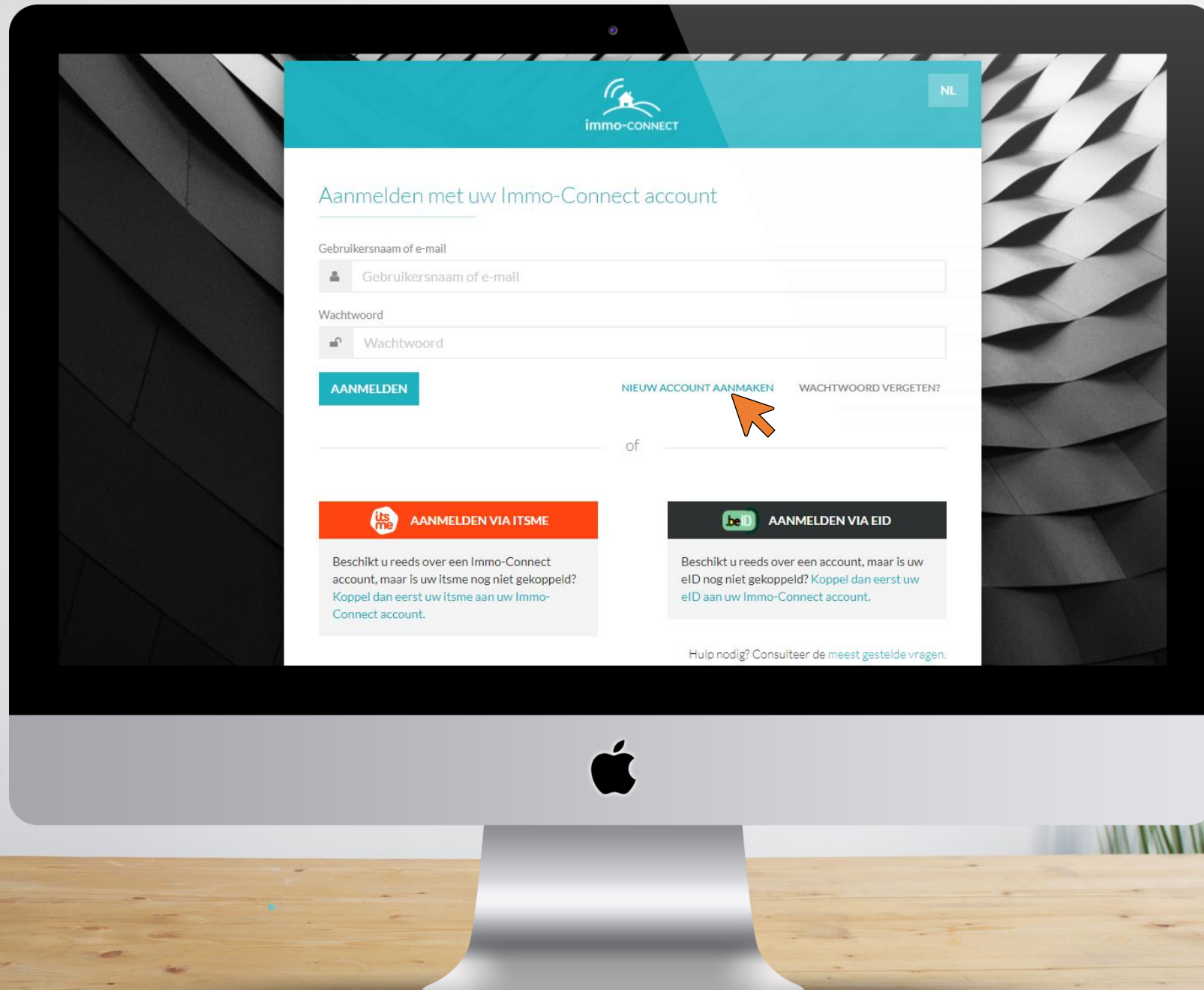


Ga van start: inloggen

Heb je reeds een immo-connect account?

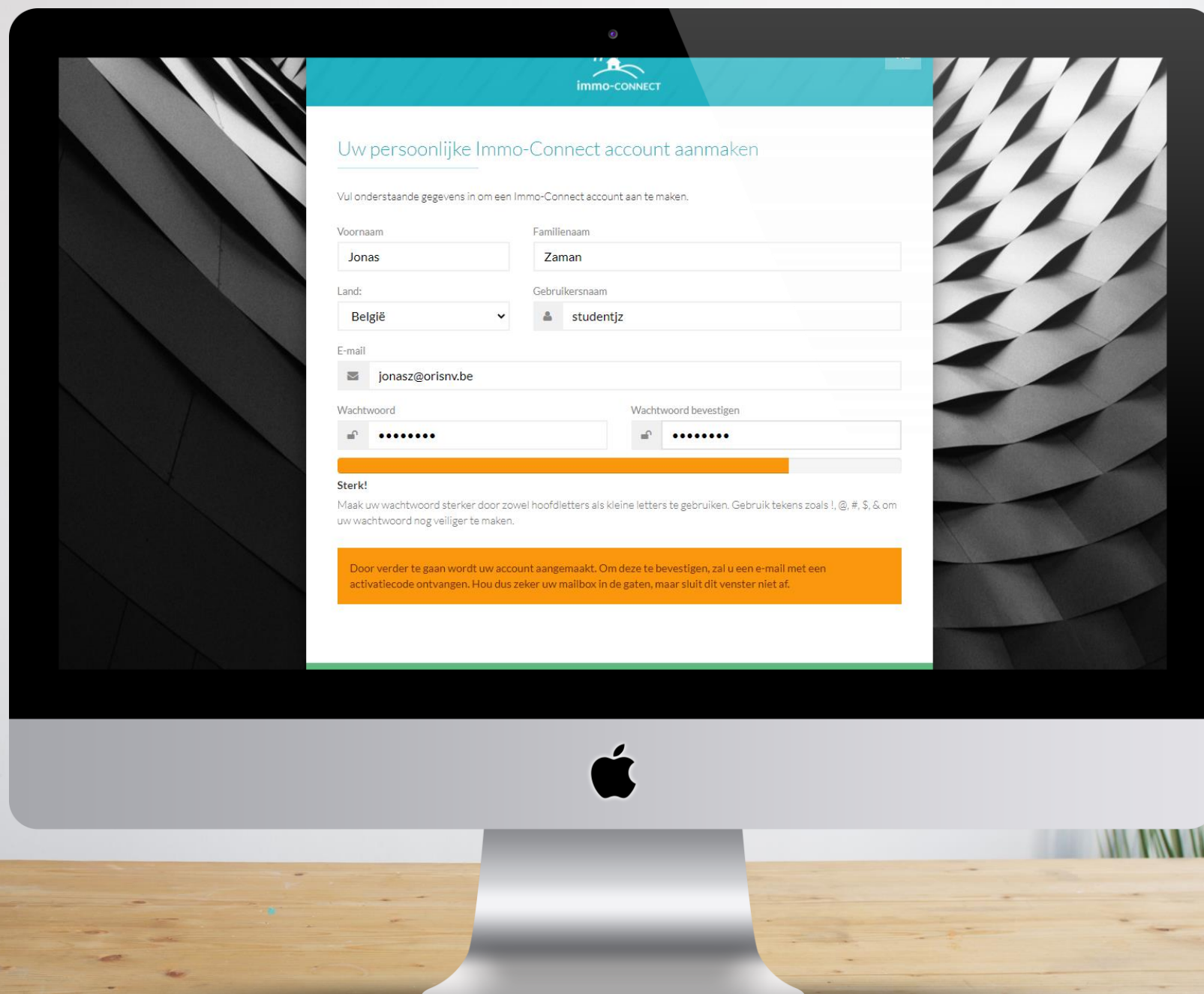
- Surf naar www.realsmart.be
- Klik op 'aanmelden'

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

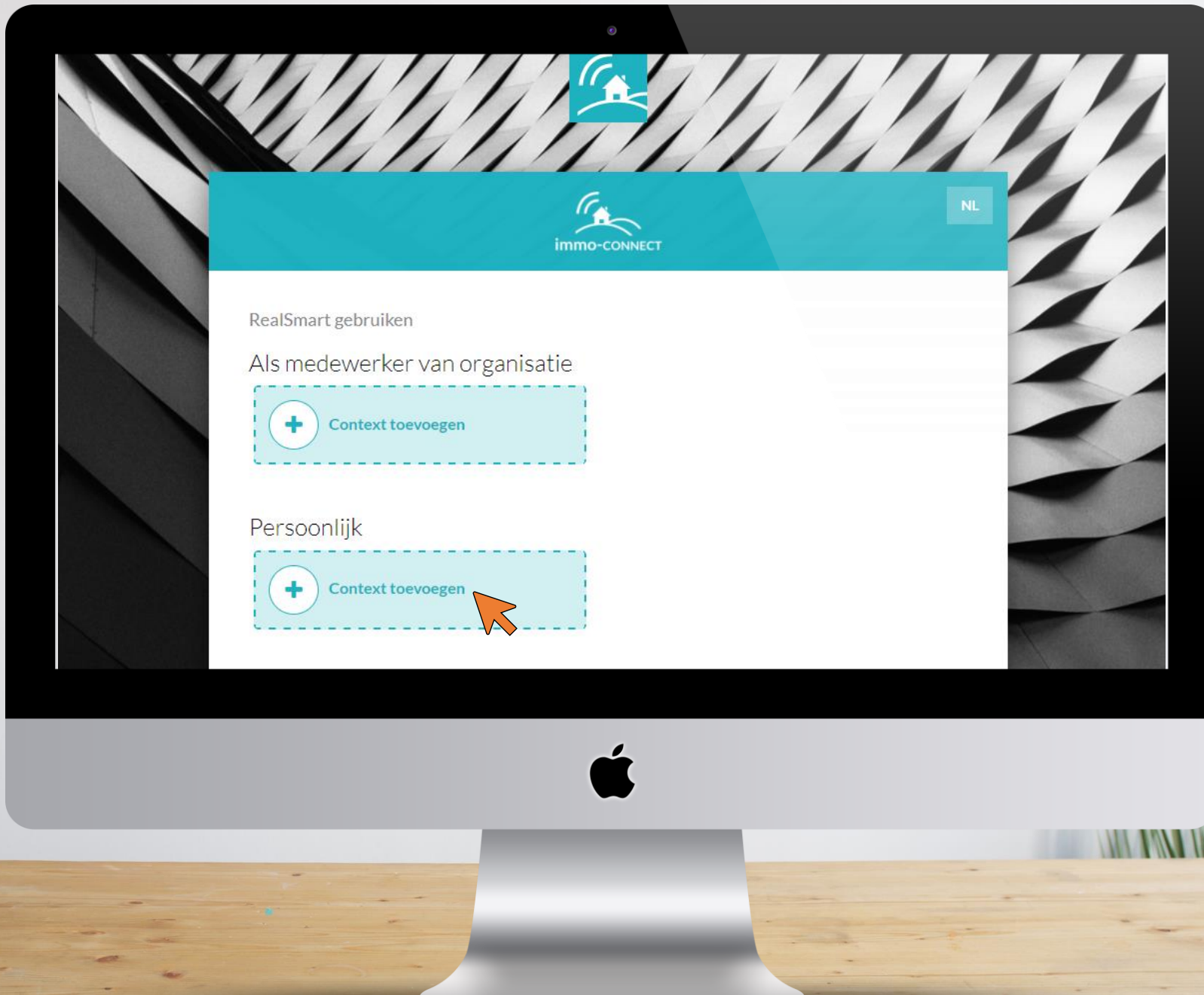
Nieuw account aanmaken

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

Ga van start: inloggen

Inloggen op RealSmart

- Omleiding via immo-connect
- In persoonlijke context
- Unieke referentiecode nodig
 - RealSmart vraagt studentenlijst op bij hogeschool
 - RealSmart bezorgt unieke referentiecode aan studenten

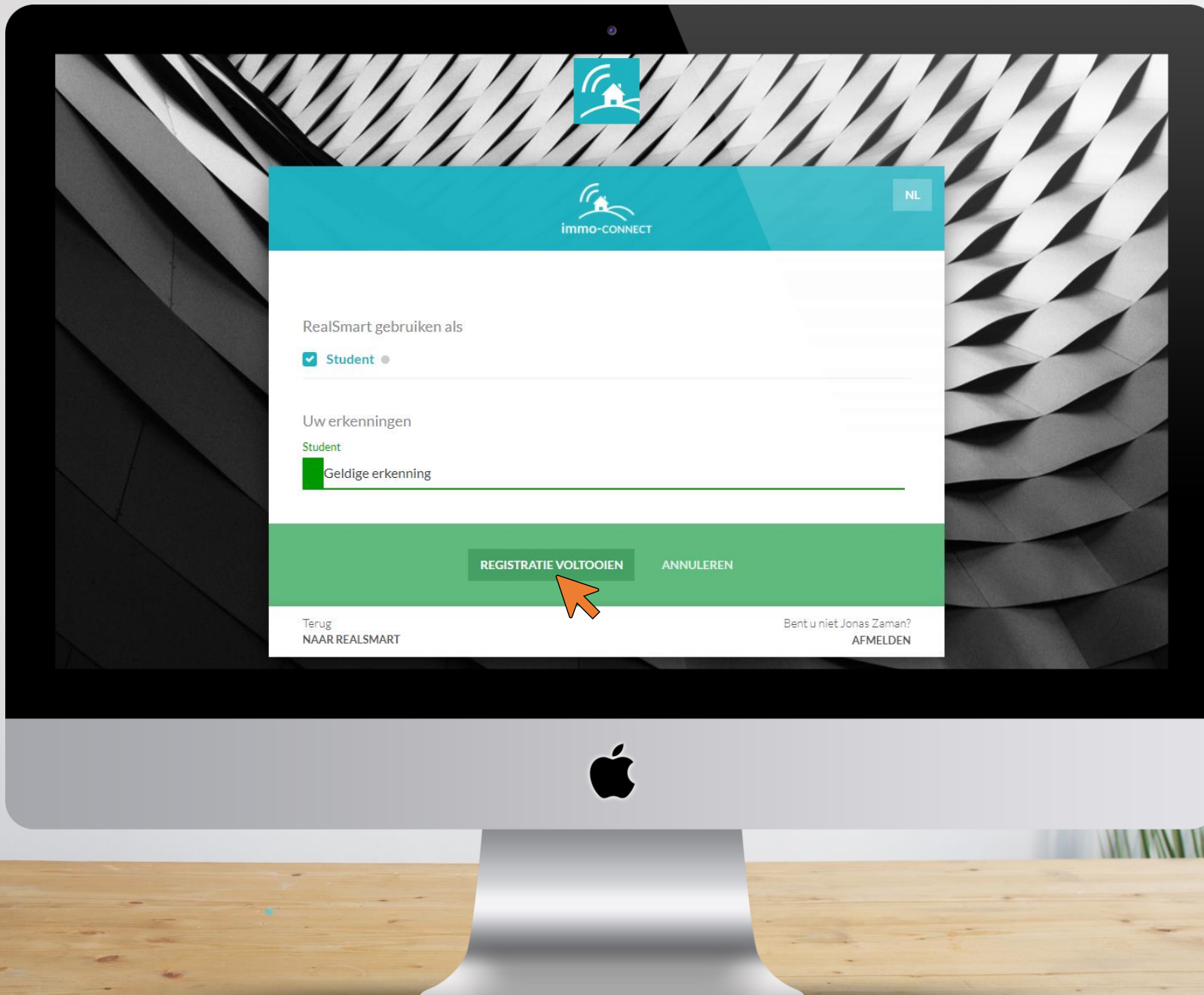


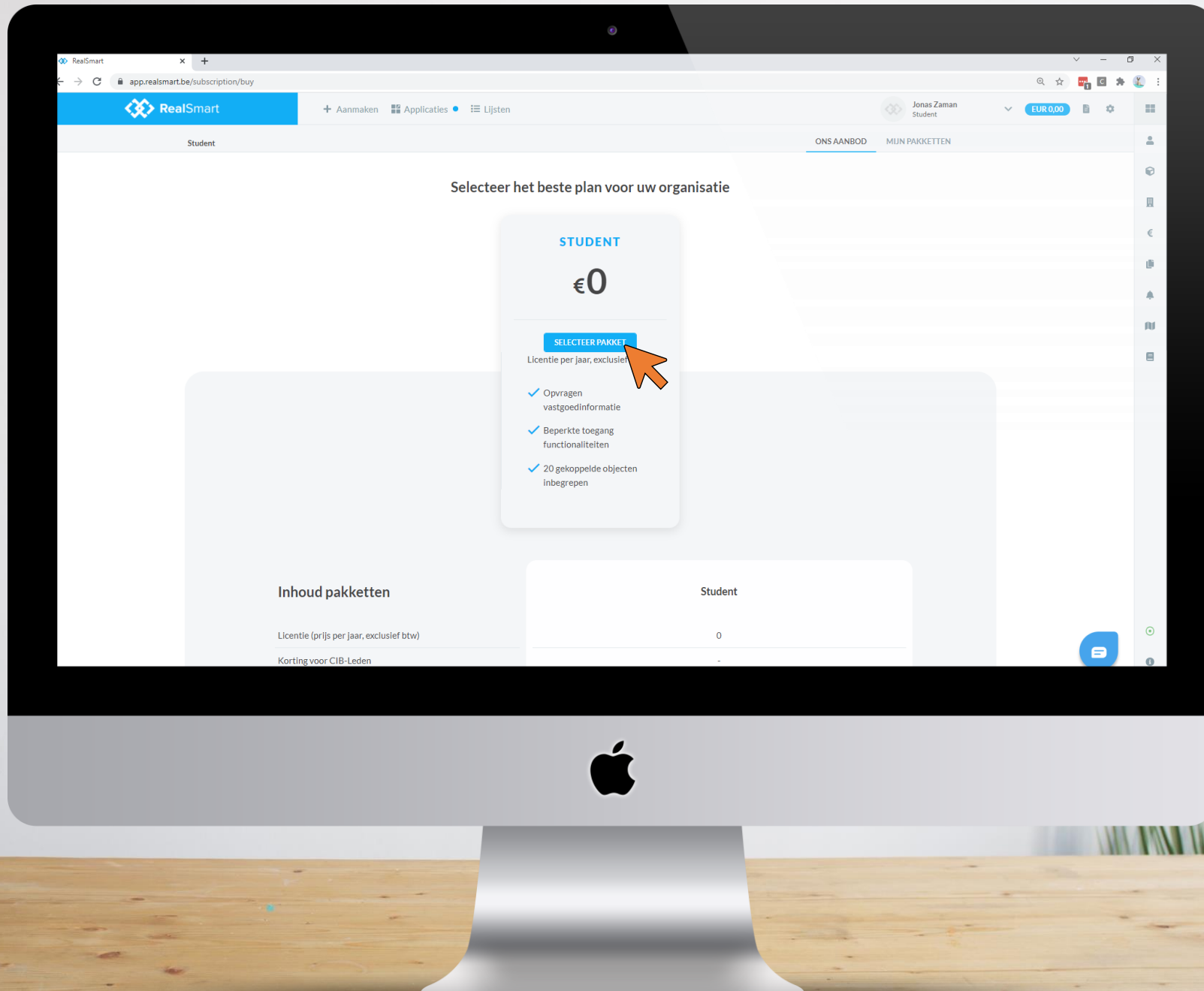
Ga van start: inloggen

Inloggen op RealSmart

- In persoonlijke context
- Studenten-erkenning a.d.h.v. referentiecode nodig

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

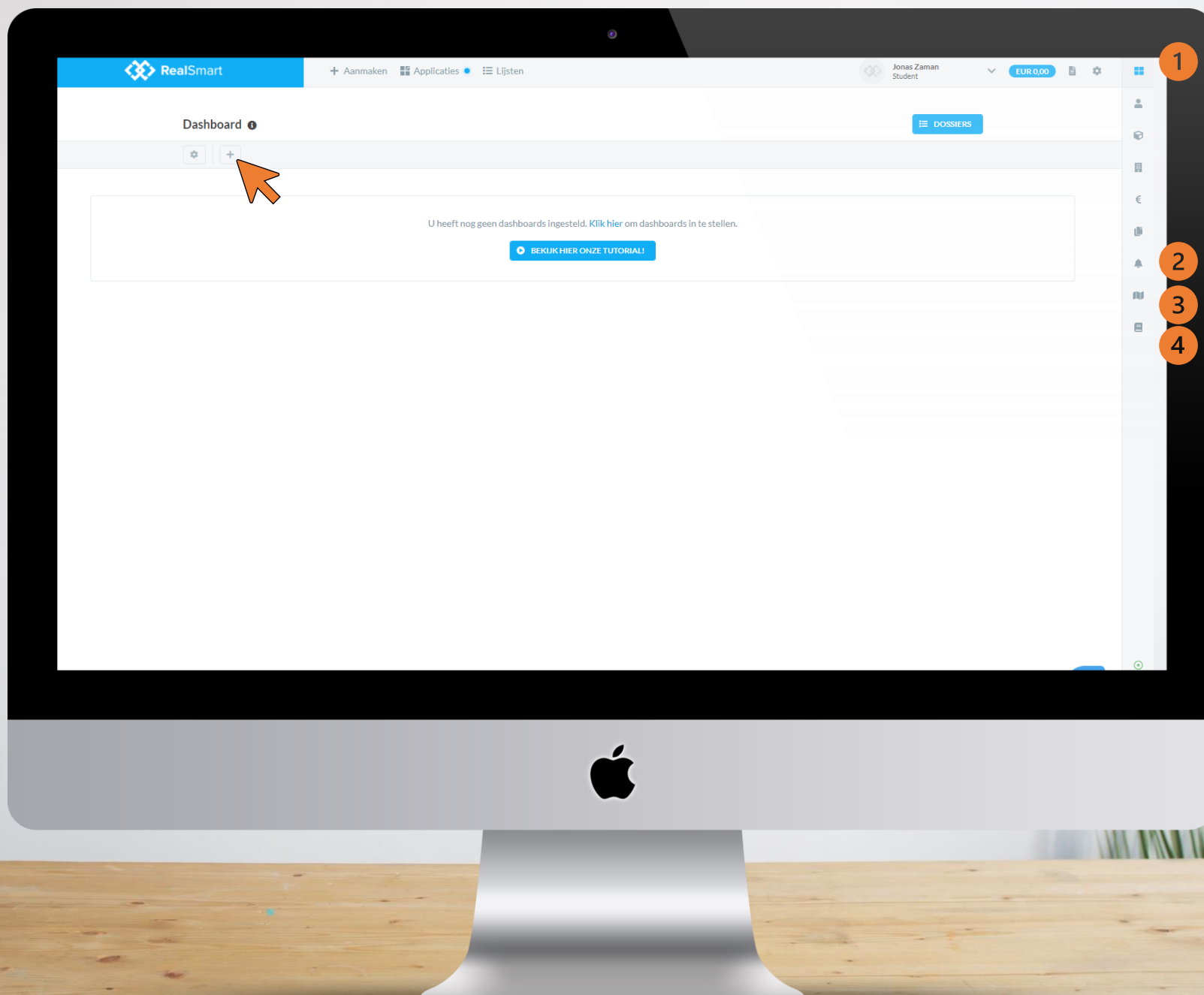




Ga van start: abonnement

Na eerste keer inloggen op
RealSmart

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



Landingspagina: Dashboard

Rechternavigatiebalk:

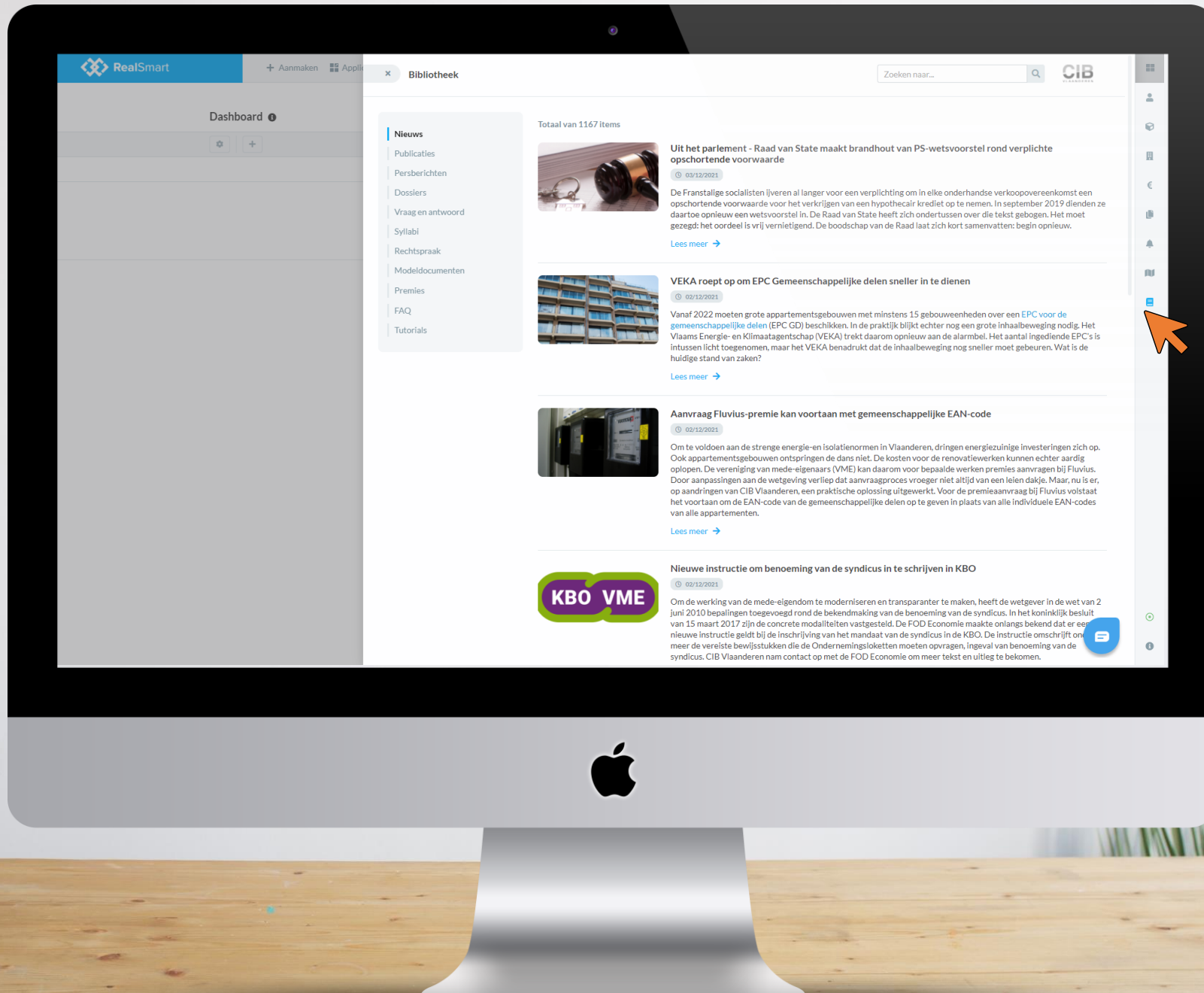
1. Dashboard
 - Widget met snel overzicht dossiers, meldingen, nieuws...
 - Toevoegen via de plus-knop
2. Notificaties
3. GIS viewer
4. Bibliotheek

Knop 'dossiers' om naar dossieroverzicht te gaan

Navigatiebalk: Bibliotheek

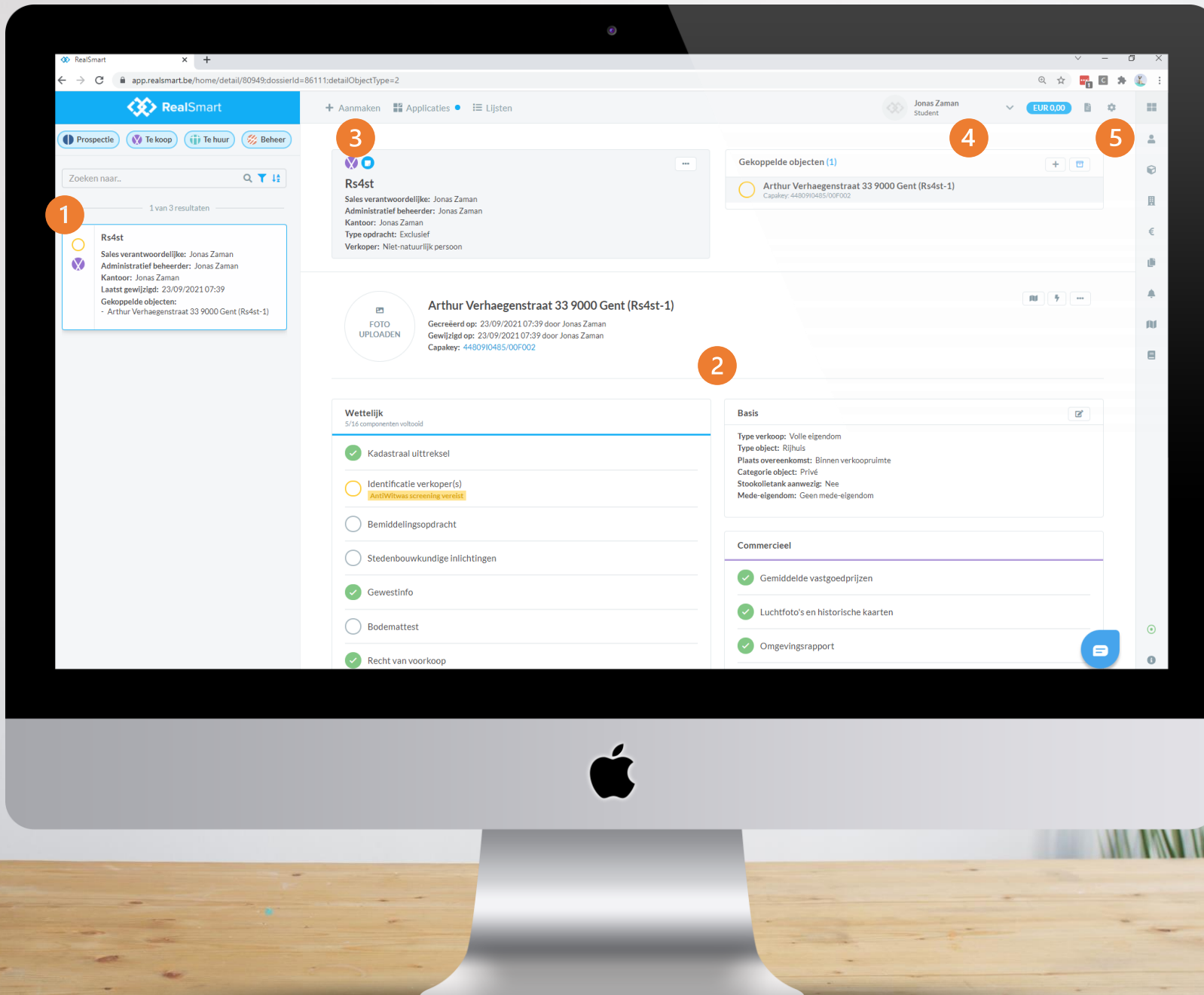
Bibliotheek met:

- 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:

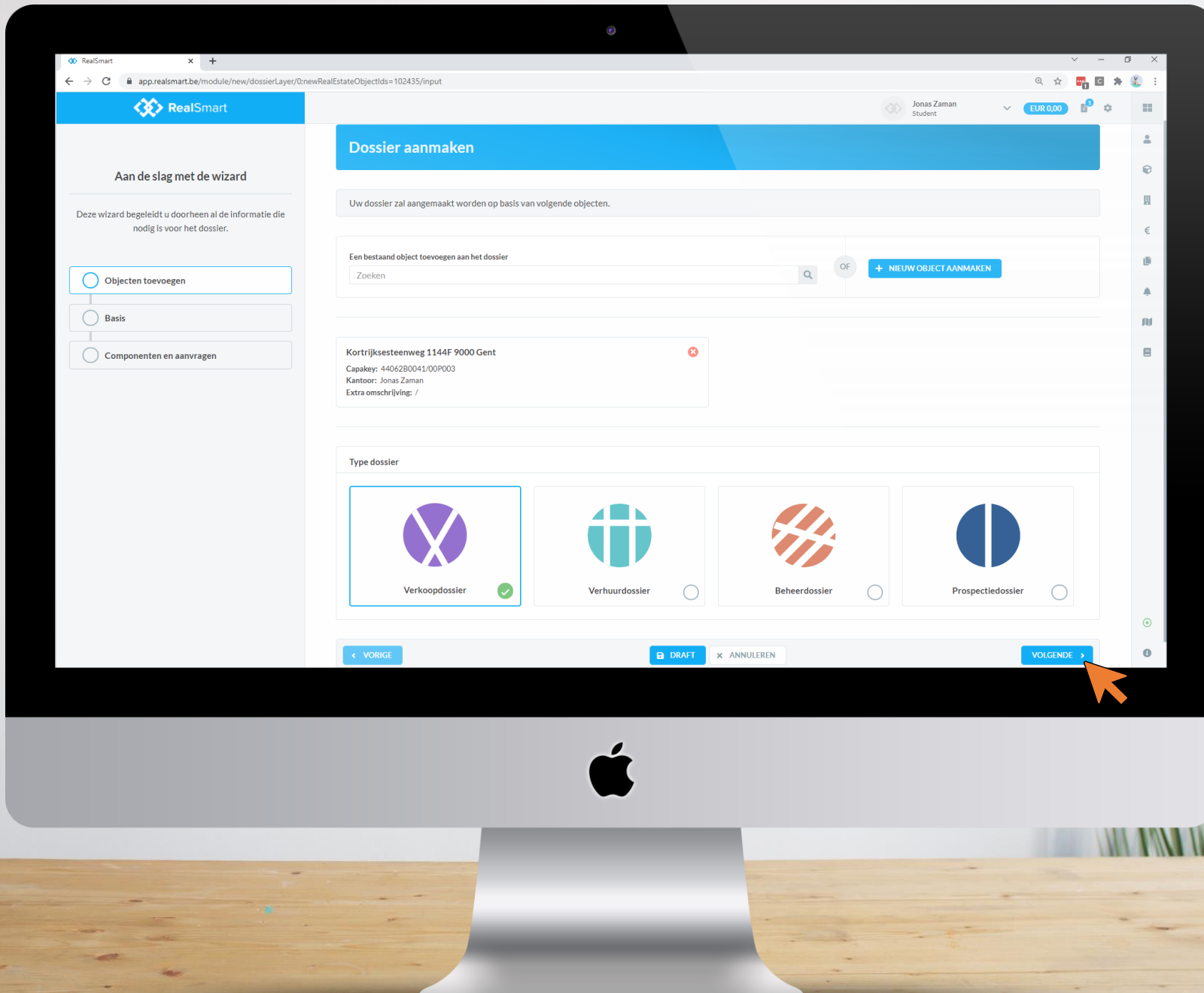
- Prospectie
- Verkoop
- verhuur

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
 - ...

RealSmart

app.realsmart.be/module/new/dossierLayer/0:newRealEstateObjectIds=102435/parameters

Jonas Zaman Student EUR 0,00

Aan de slag met de wizard

Deze wizard begeleidt u doorheen al de informatie die nodig is voor het dossier.

- ☒ Objecten toevoegen
- ☒ Basis
- ☐ Componenten en aanvragen

Dossier

Referentie: Krtstw

Sales verantwoordelijke: Jonas Zaman

Administratief beheerder: Jonas Zaman

Kantoor: Jonas Zaman

Type opdracht: Exclusief

Verkoper: Natuurlijk persoon

Object

Kortrijksesteenweg 1144F 9000 Gent (44062B0041/00P003)

Profielfoto:

Referentie: Krtstw-1

Plaats overeenkomst: Buiten verkoopruimte

Categorie object: Privé

Mede-eigendom: Nee

Type verkoop: Volle eigendom

Type object: Rijhuis

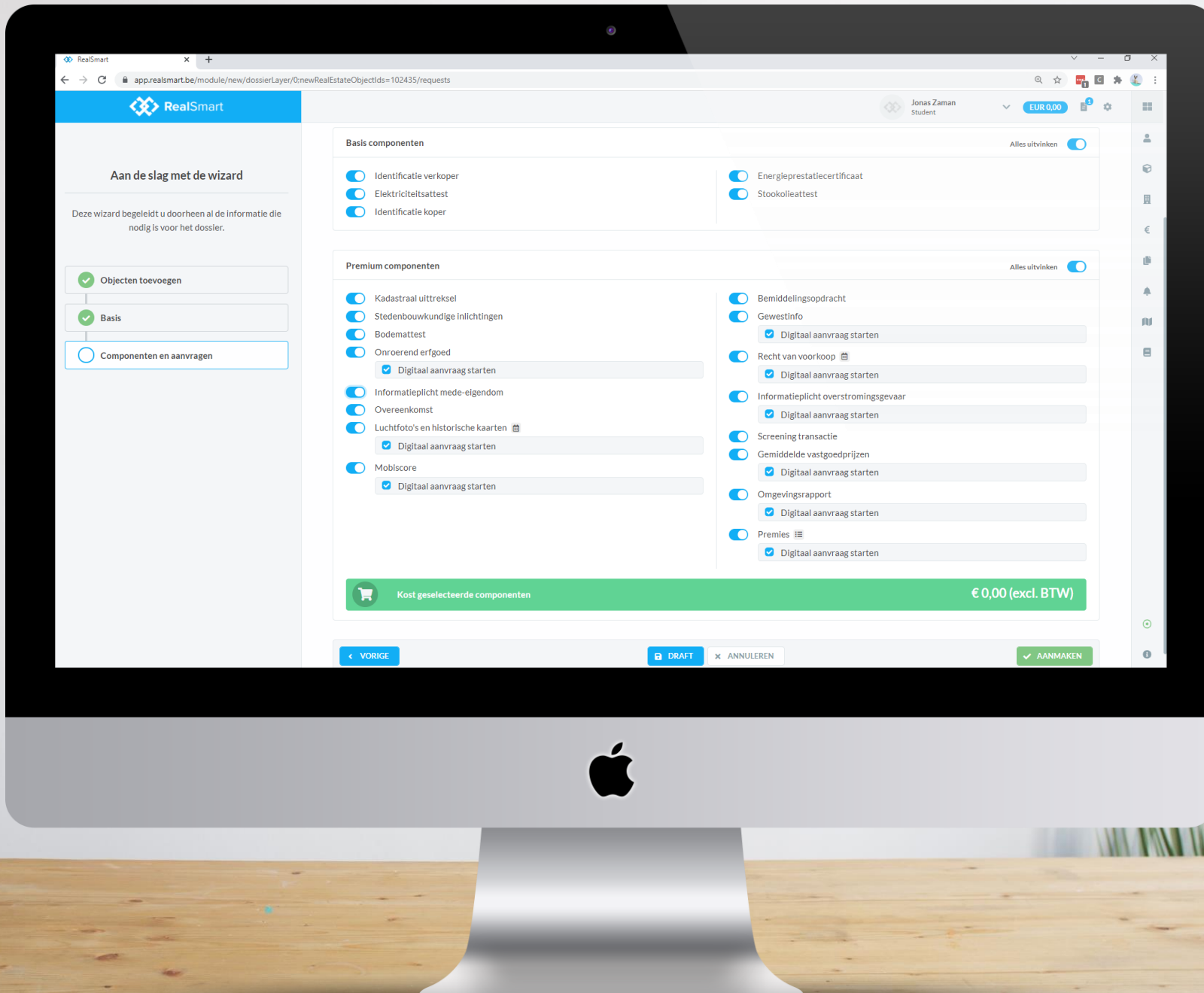
Verkoopprijs: 230.000,00 €

Stookolietank aanwezig: Nee

< VORIGE DRAFT X ANNULEREN VOLGENDE >

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)

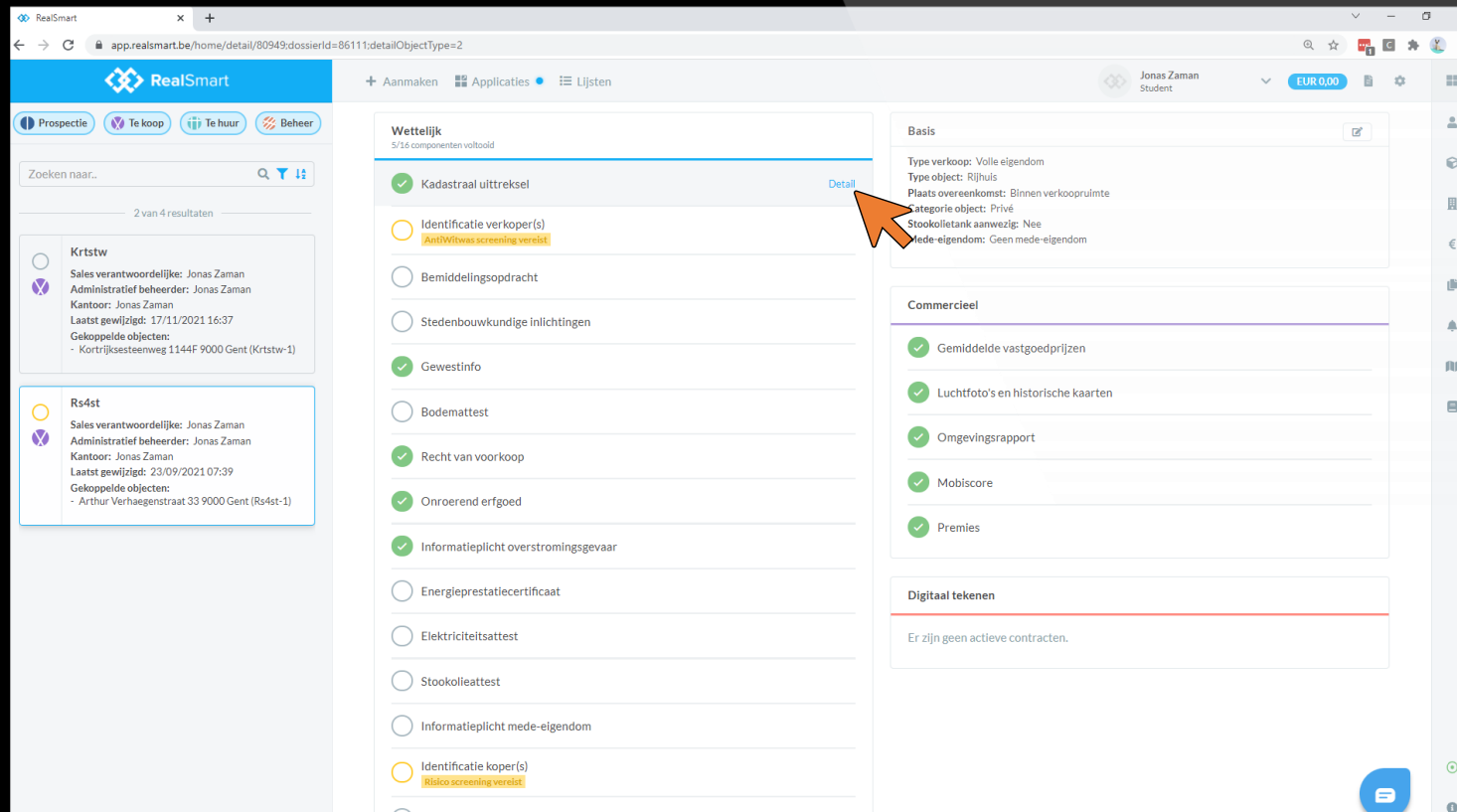
Je komt uit op het dossierdetail en ziet

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 *hoveren*:
 - 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

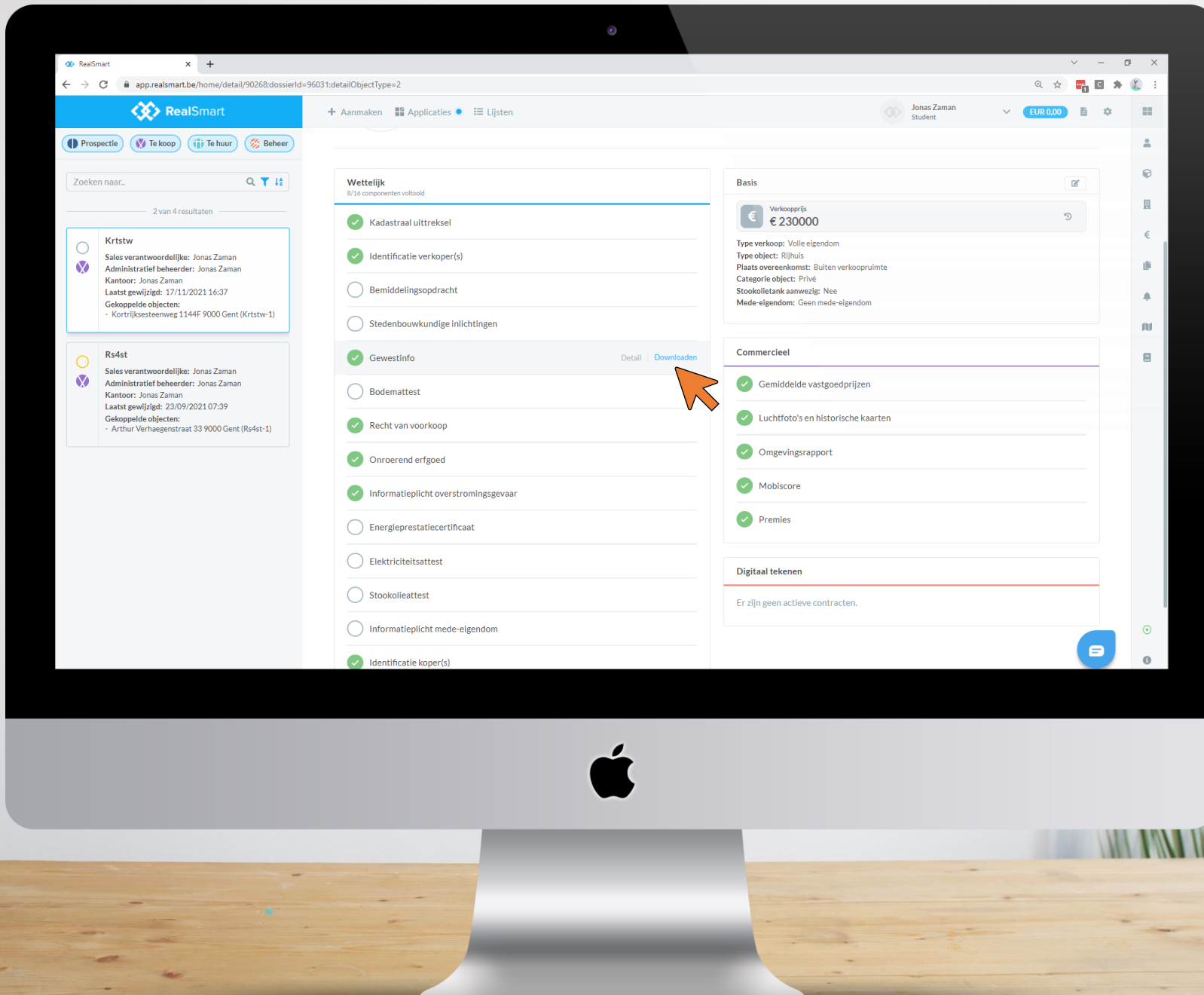
Automatische digitale aanvraag
doen voor:

- **Wettelijk**

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

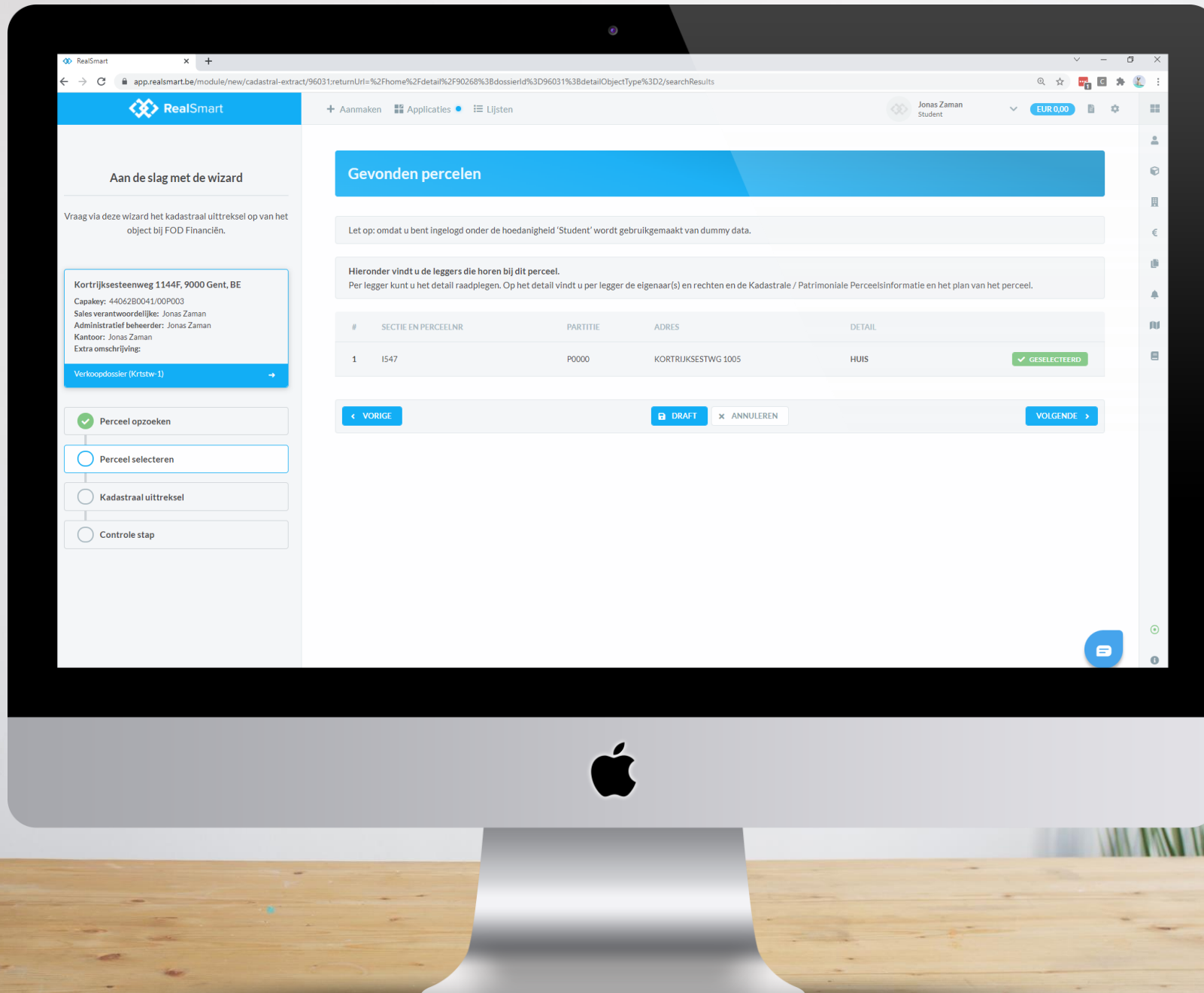
- **Commercieel**

- 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%3BdoosierId%3D96031%3BdetailObjectType%3D2/cadastral-extract

Jonas Zaman
Student

EUR 0,00

Kadastraal uittreksel // Detail

I547 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€	

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

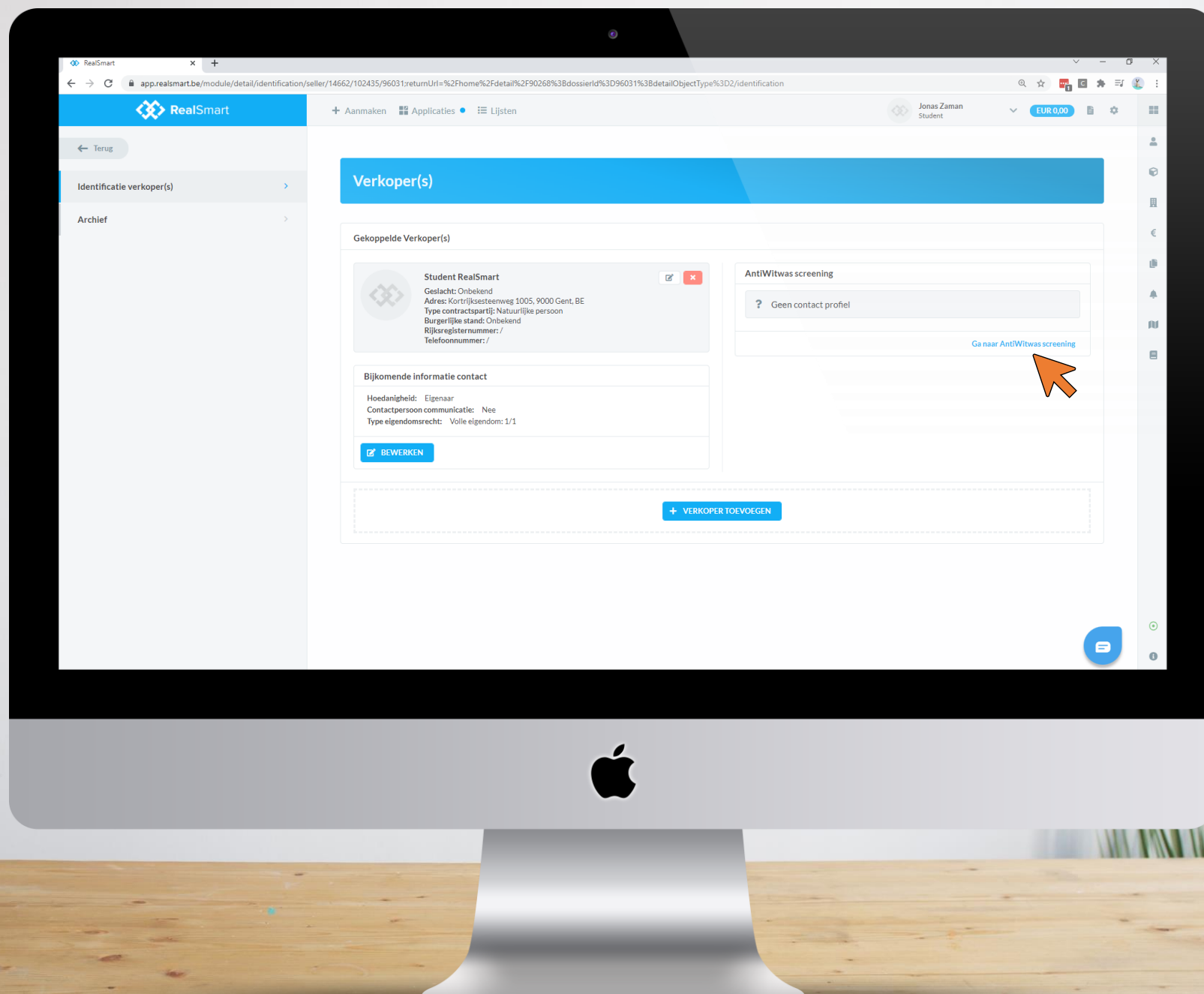
Detail

Documenten

Map

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)

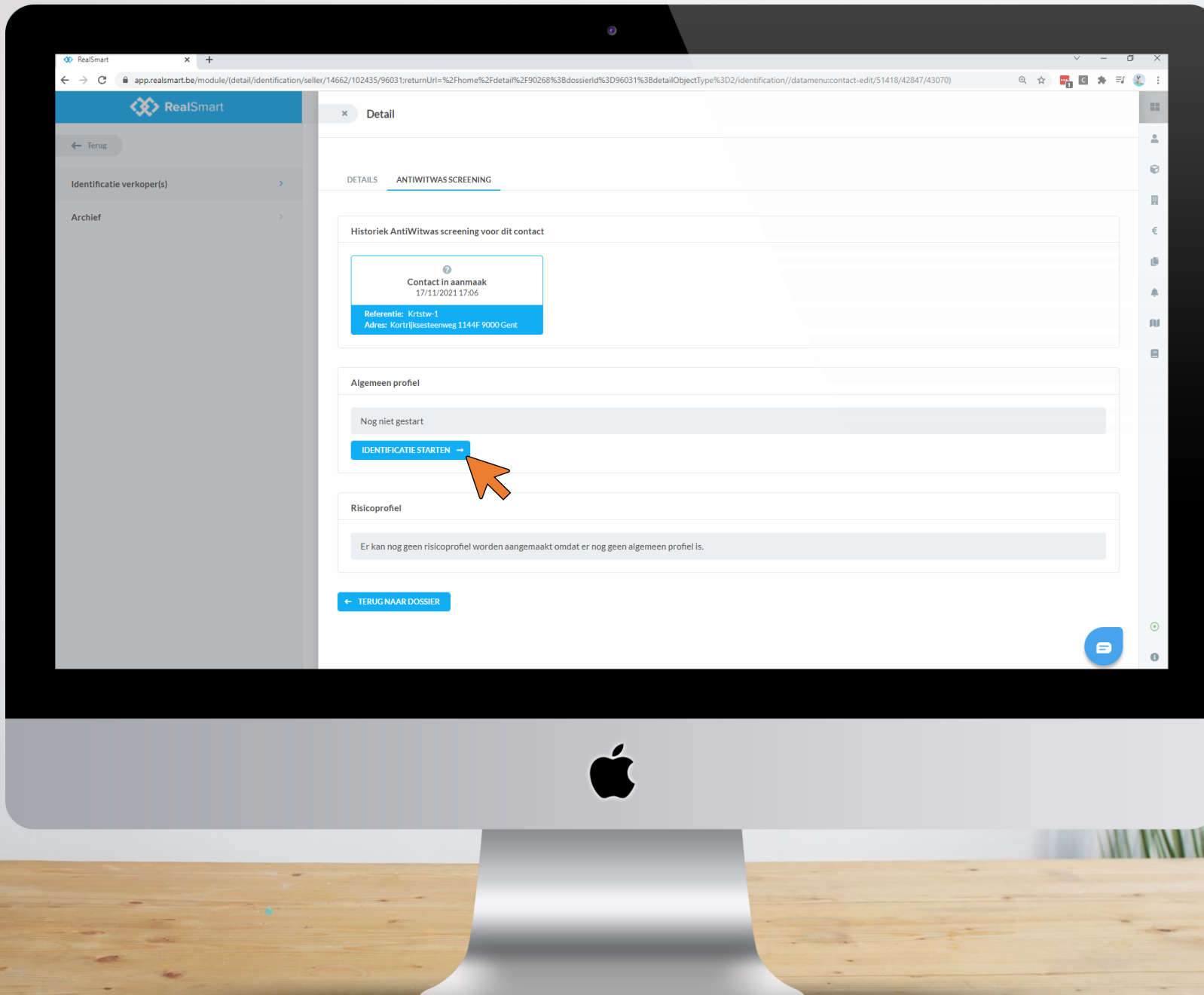


Identificatie partijen

- 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 doorvoeren
 - Enkel bij verkoopdossiers

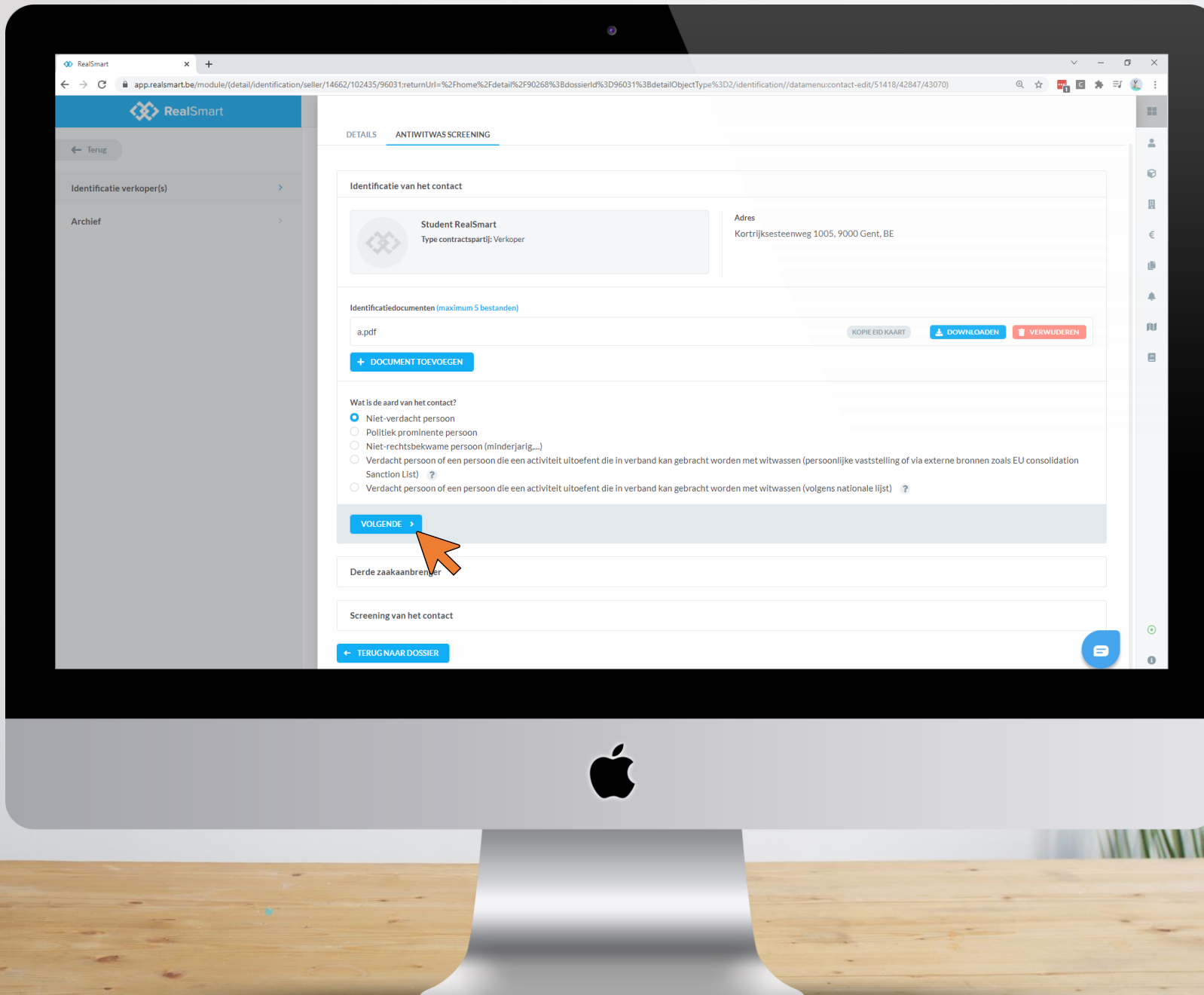
Identificatie partijen

- 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



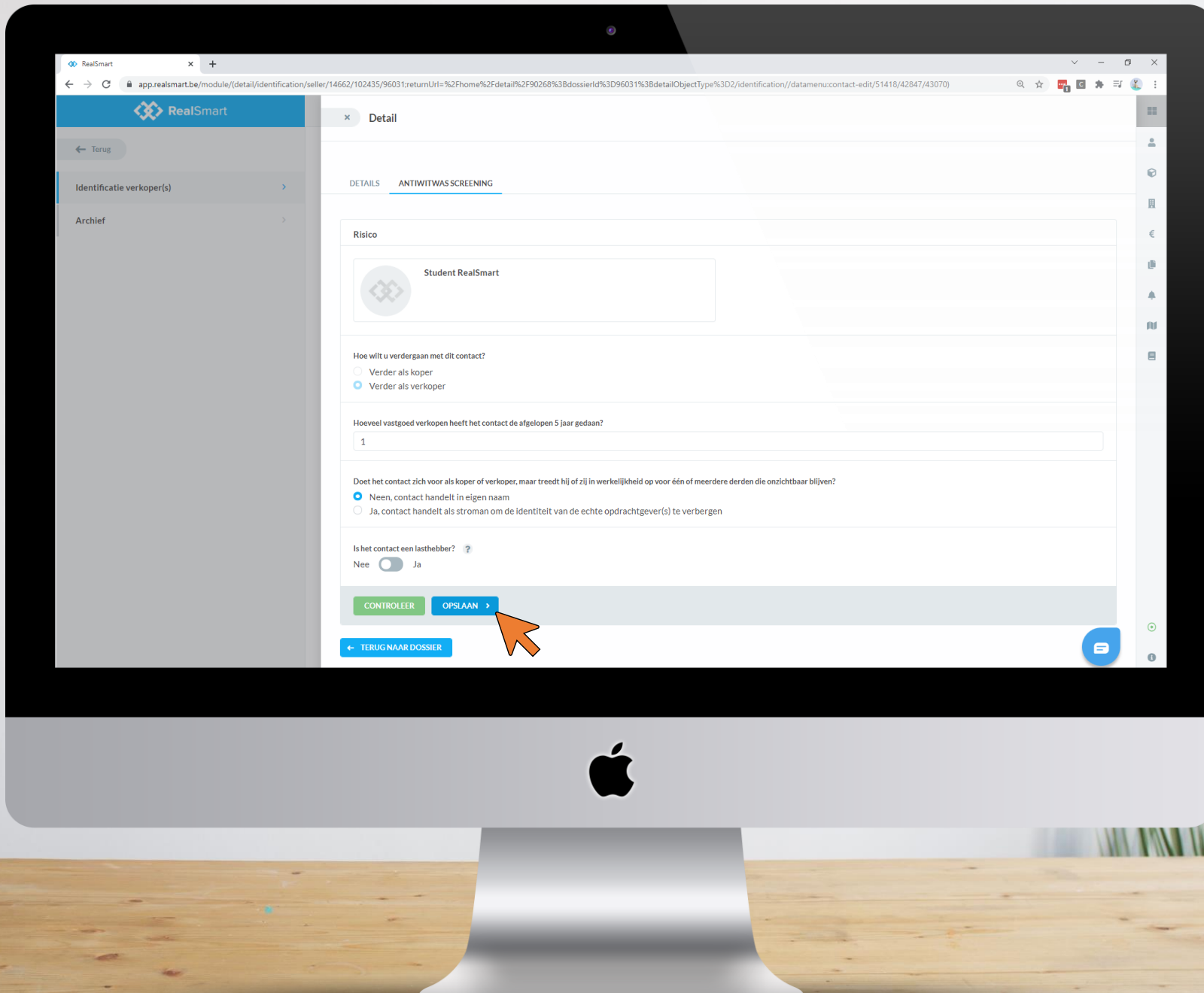
Identificatie partijen: Antiwitwas screening

- 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?
 - ...



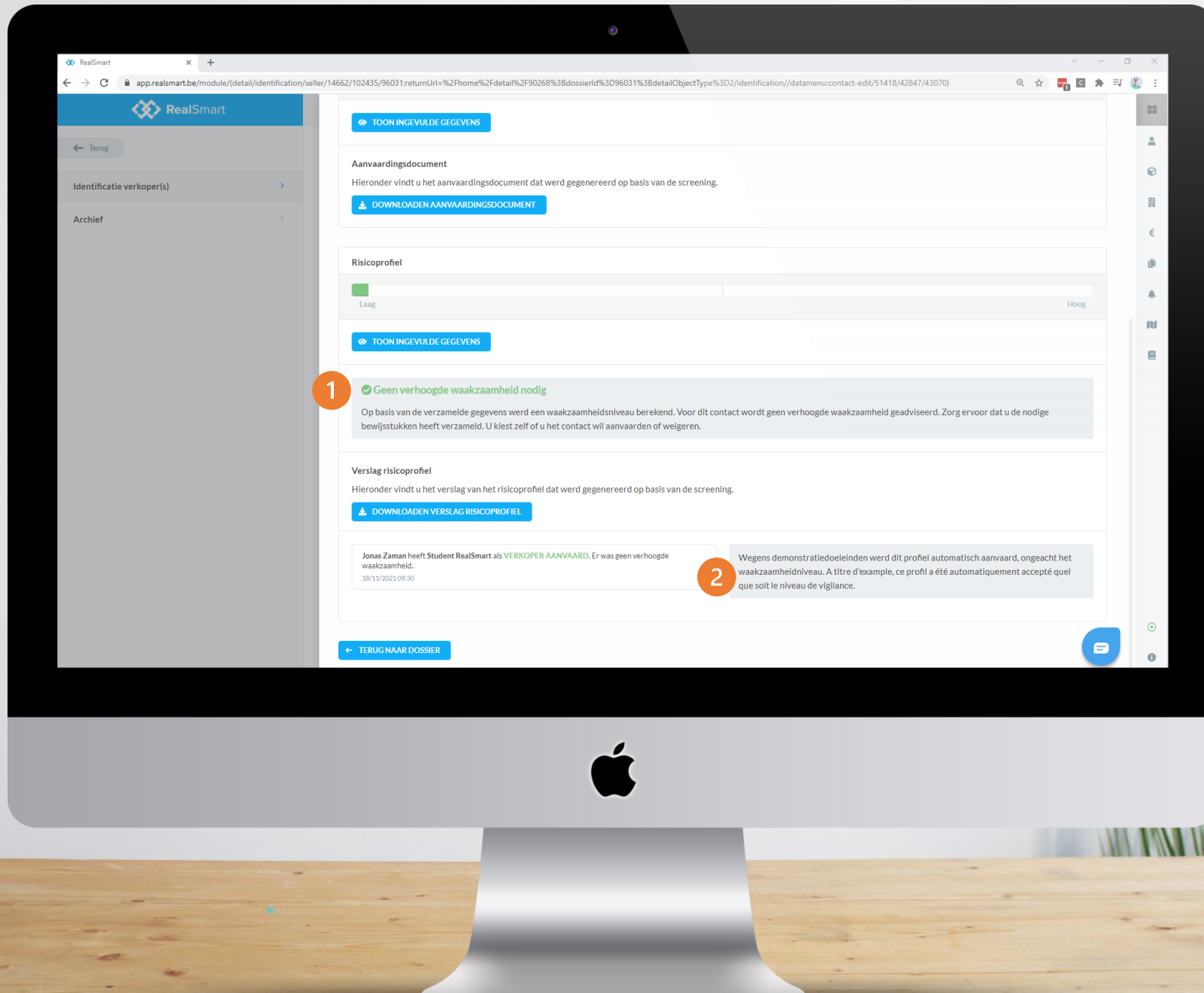
Identificatie partijen: Antiwitwas screening

- 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?

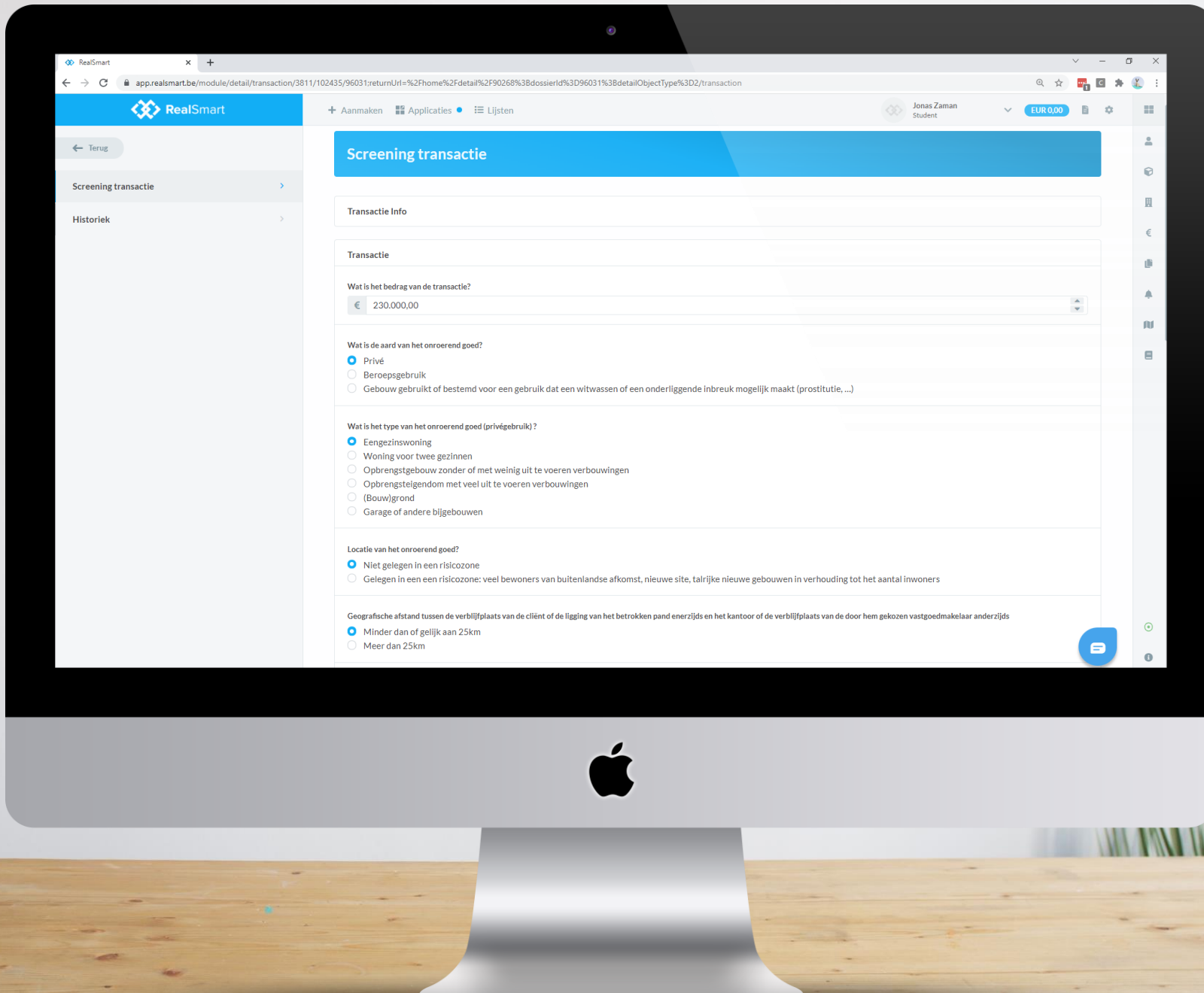
2. Start component 'Screening
transactie'

The screenshot displays the RealSmart web application interface. The top navigation bar includes the RealSmart logo and tabs for 'Aanmaken', 'Applicaties', and 'Lijsten'. The main content area is divided into three sections:

- Left Sidebar:** Contains a search bar and a list of results. The first result, 'Krtstw', is highlighted. It lists sales responsibilities for Jonas Zaman, administrative support for Jonas Zaman, and contact information. The second result, 'Rs4st', also lists sales responsibilities for Jonas Zaman, administrative support for Jonas Zaman, and contact information.
- Central Checklist:** A list of documents and checks, each with a radio button and a status indicator (green checkmark or orange circle with a number).
 - 1** (orange circle):
 - ☒ Kadastraal uittreksel
 - ☒ Identificatie verkoper(s)
 - ☐ Bemiddelingsopdracht
 - ☐ Stedenbouwkundige inlichtingen
 - ☒ Gewestinfo
 - ☐ Bodemattest
 - ☒ Recht van voorkoop
 - ☒ Onroerend erfgoed
 - ☒ Informatieplicht overstromingsgevaar
 - ☐ Energieprestatiecertificaat
 - ☐ Elektriciteitsattest
 - ☐ Stookkolleattest
 - ☐ Informatieplicht mede-eigendom
 - 2** (orange circle):
 - ☒ Identificatie koper(s)
 - ☐ Screening transactie (highlighted with an orange arrow and a 'Detail' link)
 - ☐ Overeenkomst
- Right Panel:** Displays property details for a property priced at € 230000.
 - Type verkoop:** Volle eigendom
 - Type object:** Rijhuis
 - Plaats overeenkomst:** Buiten verkoopruimte
 - Categorie object:** Privé
 - Stookkolletank aanwezig:** Nee
 - Mede-eigendom:** Geen mede-eigendom
 - Commercieel:**
 - ☒ Gemiddelde vastgoedprijzen
 - ☒ Luchtfoto's en historische kaarten
 - ☒ Omgevingsrapport
 - ☒ Mobiscore
 - ☒ Premies
 - Digitaal tekenen:** Er zijn geen actieve contracten.

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
 - ...



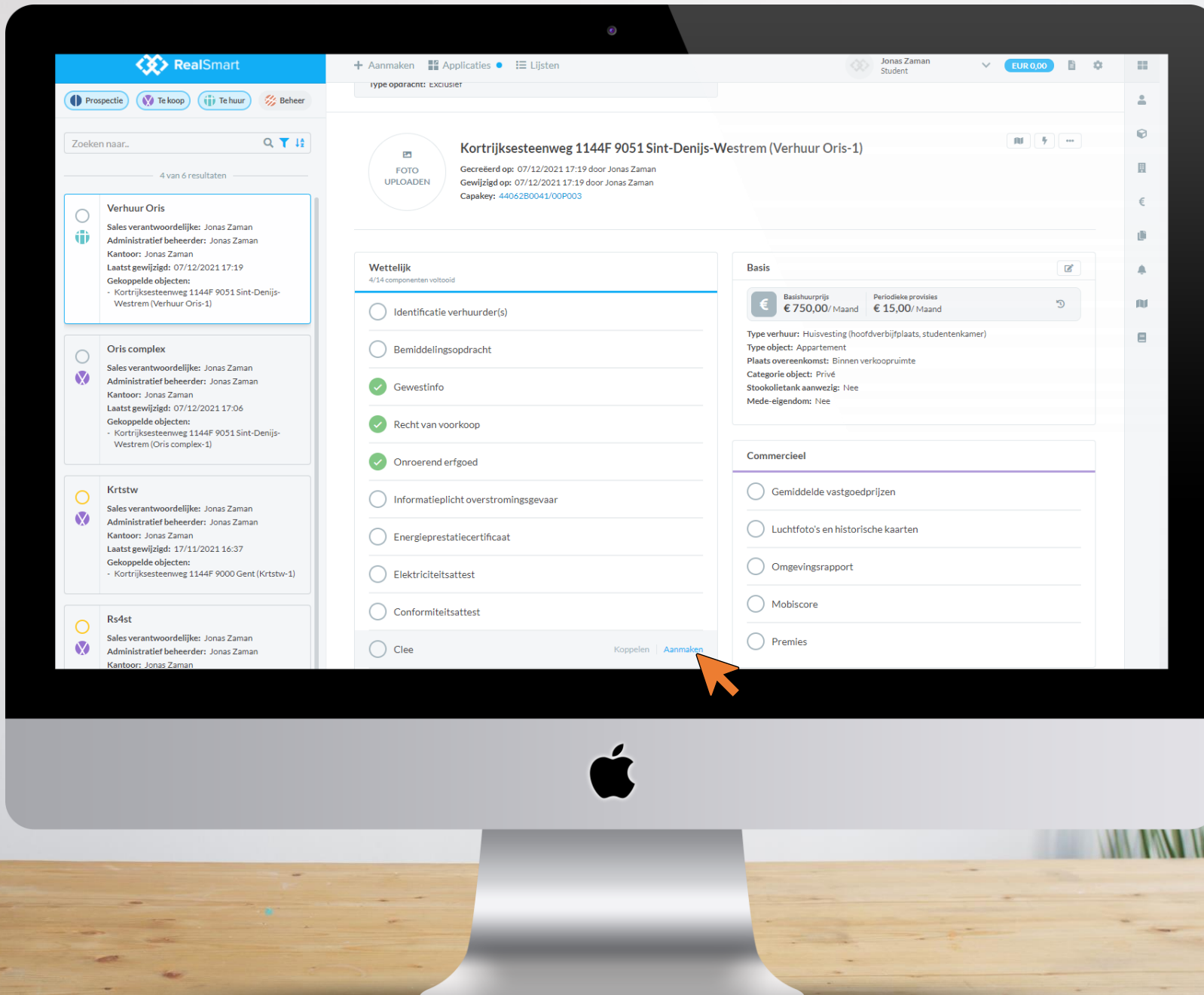
5. Clee: kandidatuurstelling -en selectie

“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

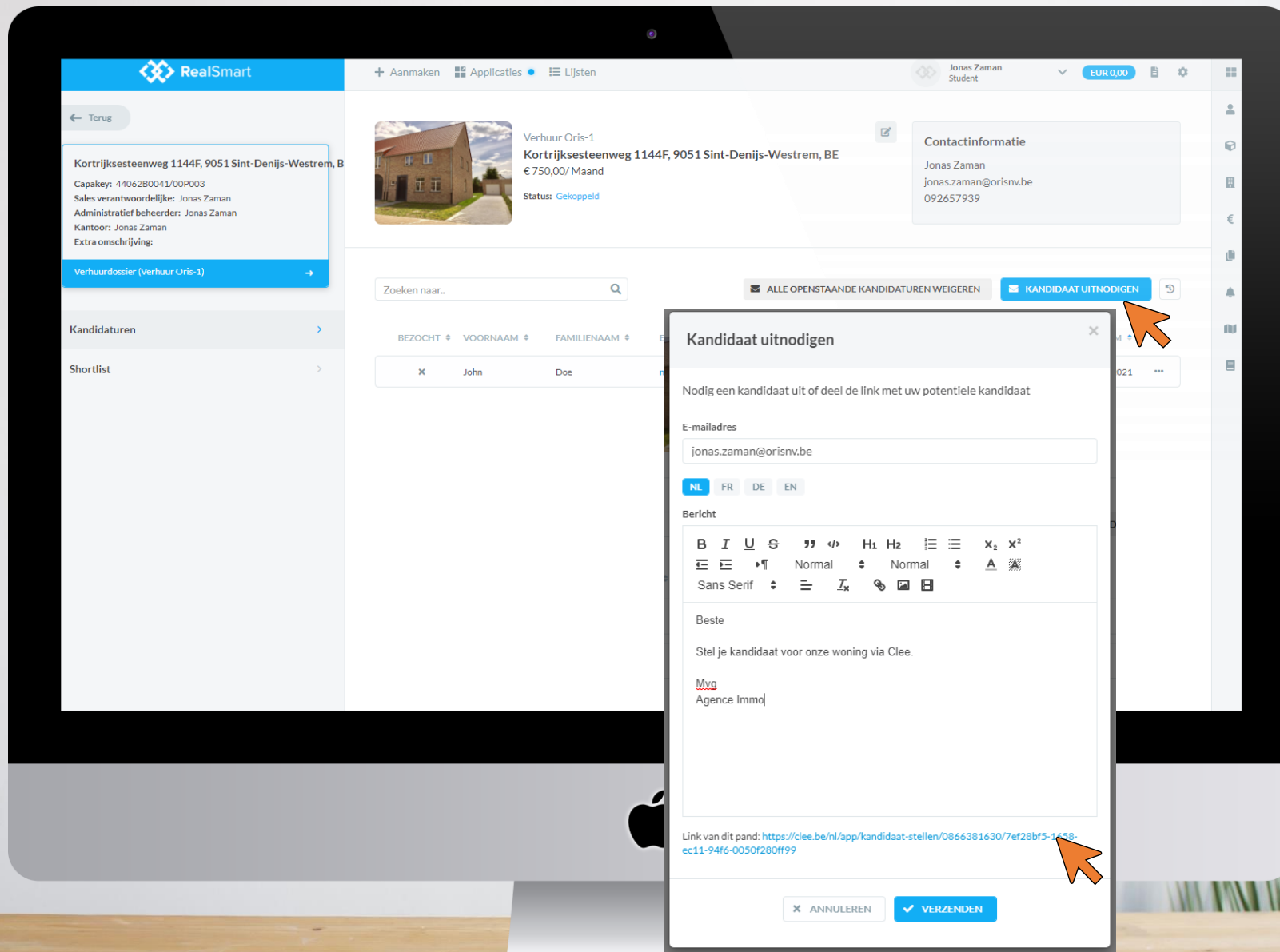
Selectie kandidaat-huurder met Clee

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



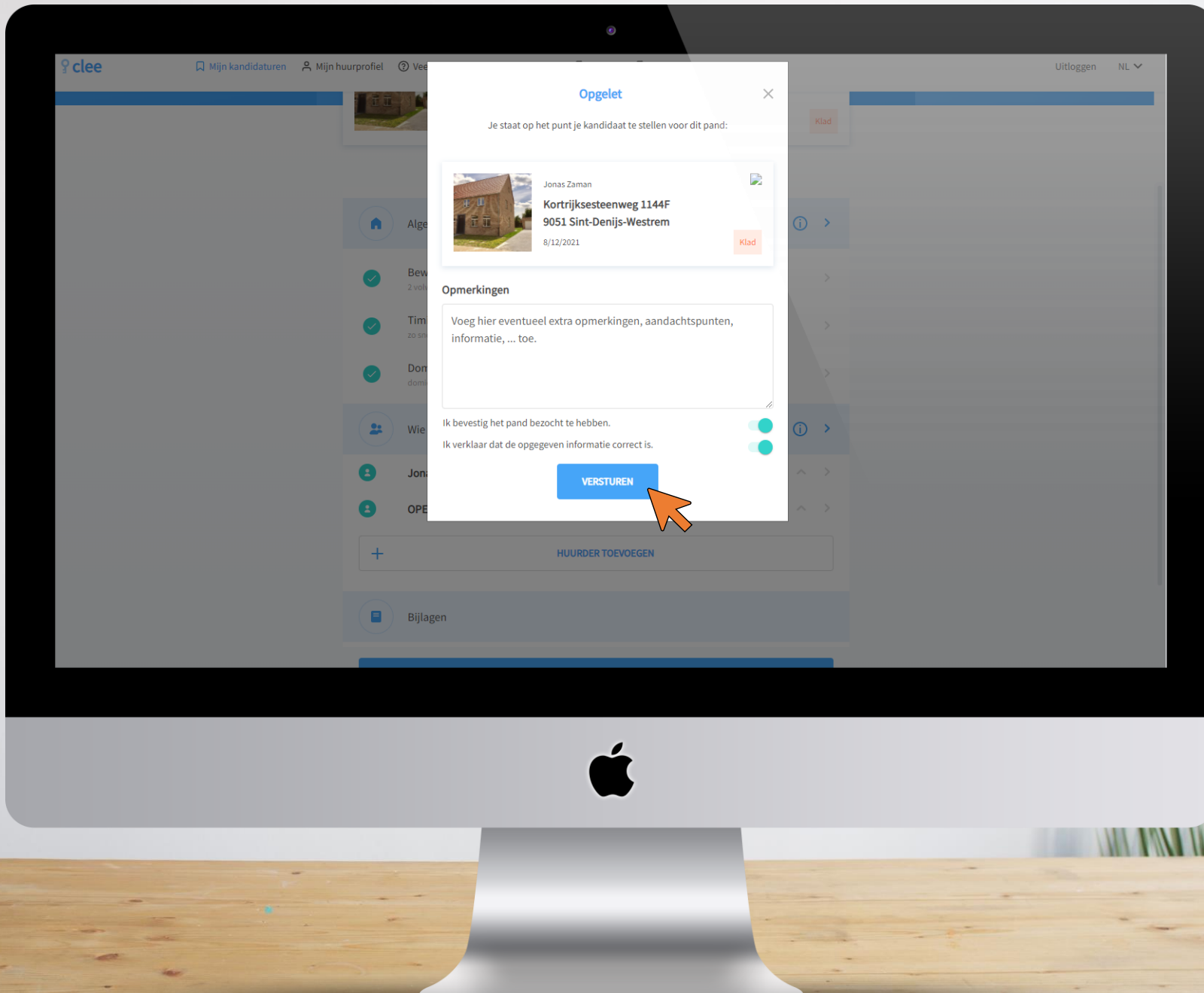
RealSmart - Selectie kandidaat-huurder met Clee

- 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

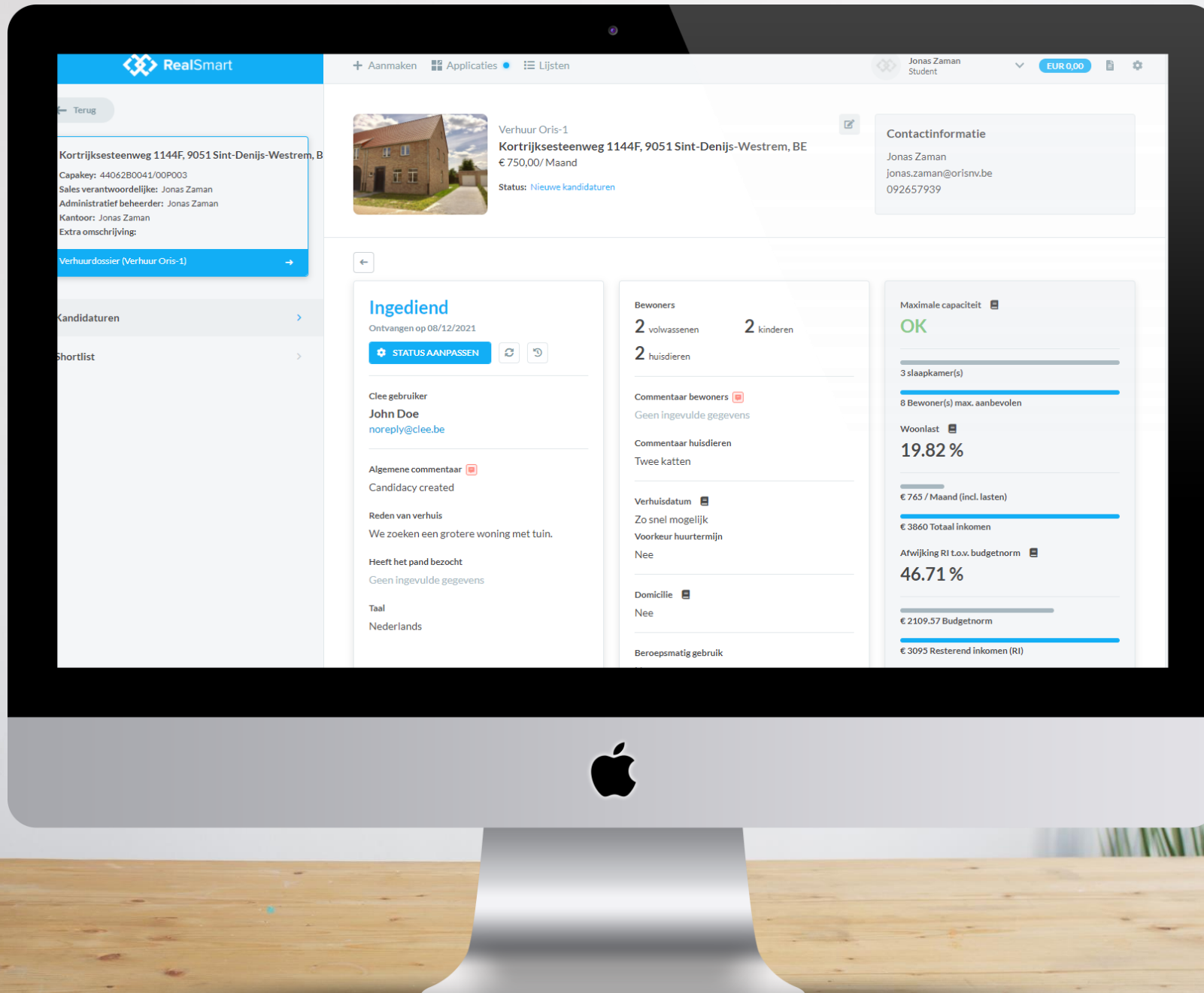
- Stel je zelf kandidaat met Clee
 - TIP: Zelfde login op Clee als op RealSmart
 - 1. Vul je profiel aan
 - 2. Zend je kandidatuur in



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:

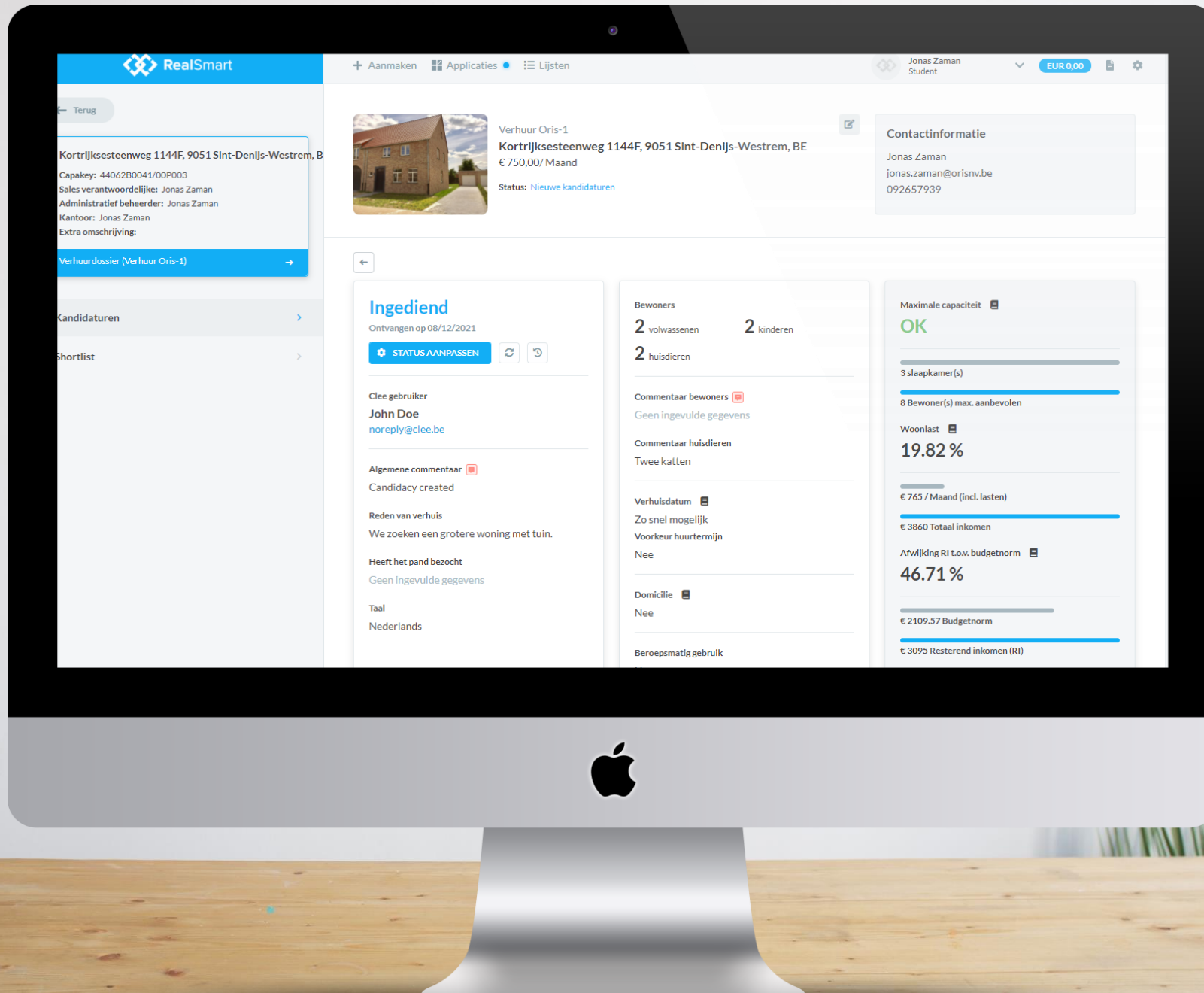
Wanneer een huishouden een resterend inkomen kent onder de budgetnorm, houdt dit huishouden na betaling van de huur niet voldoende over om op een menswaardige wijze te participeren aan de samenleving in Vlaanderen, volgens aanvaarde standaarden in (inter)nationaal sociaalwetenschappelijk onderzoek naar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

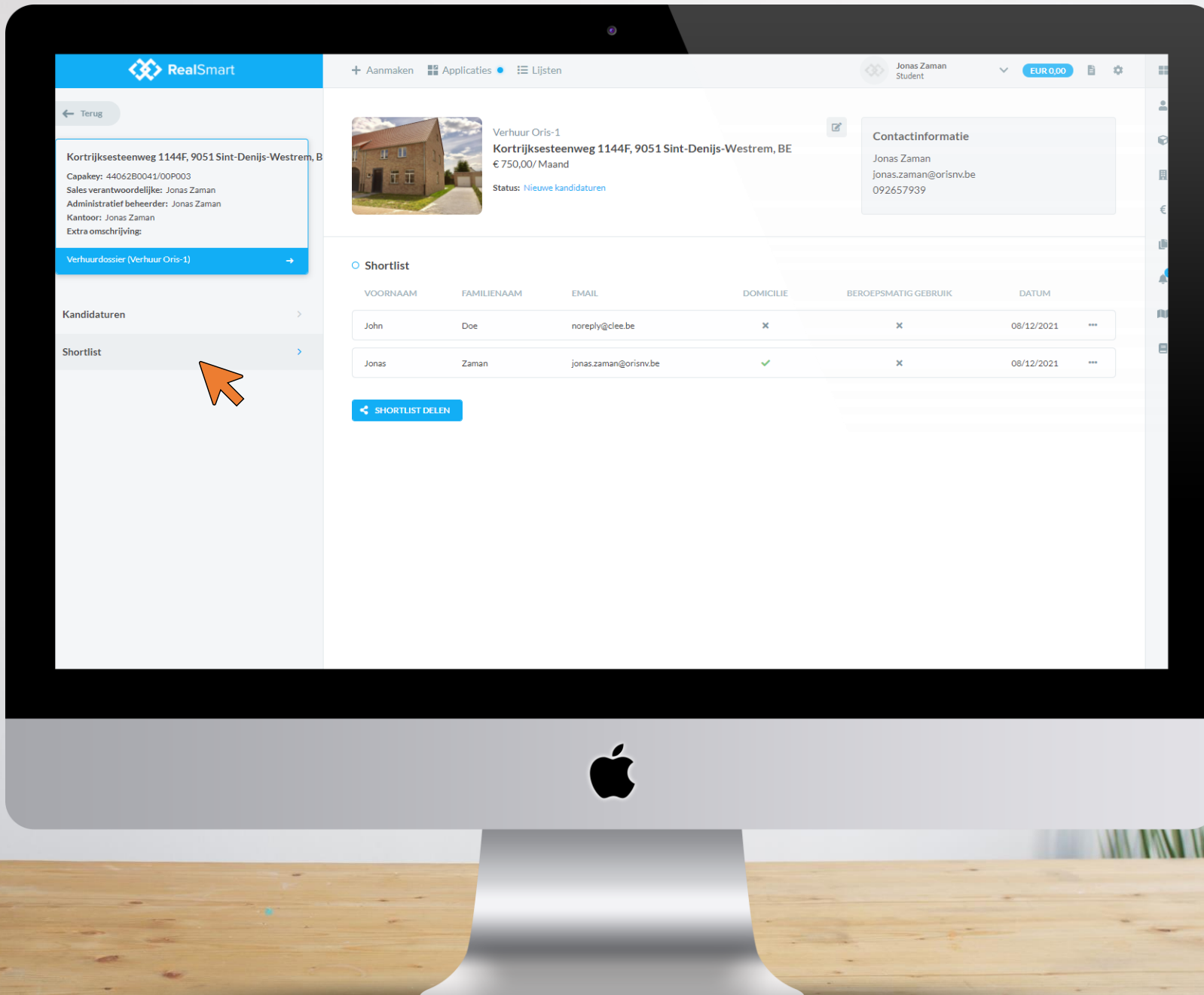
- Statuswijziging:
 - Update vragen
 - Niet weerhouden
 - In shortlist plaatsen



RealSmart - Selectie kandidaat-huurder met Clee

Shortlist:

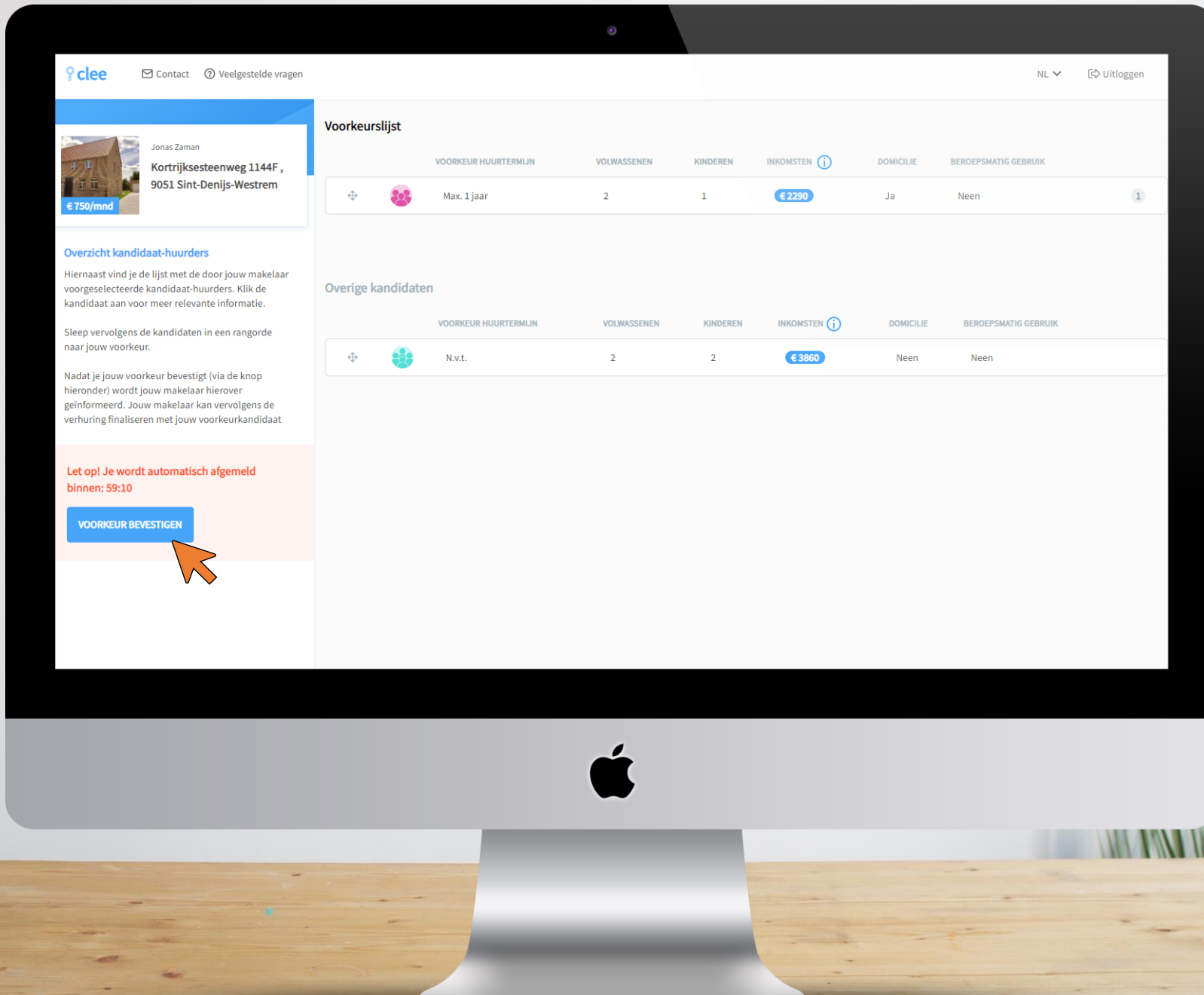
- *Geshortliste* kandidaten voorstellen aan de verhuurder
- Klik op de knop 'shortlist delen'
 - Opgelet! Een uitnodiging wordt effectief per e-mail gestuurd!
 - Gebruik dus je eigen contactgegevens!



Eigenaarsportaal

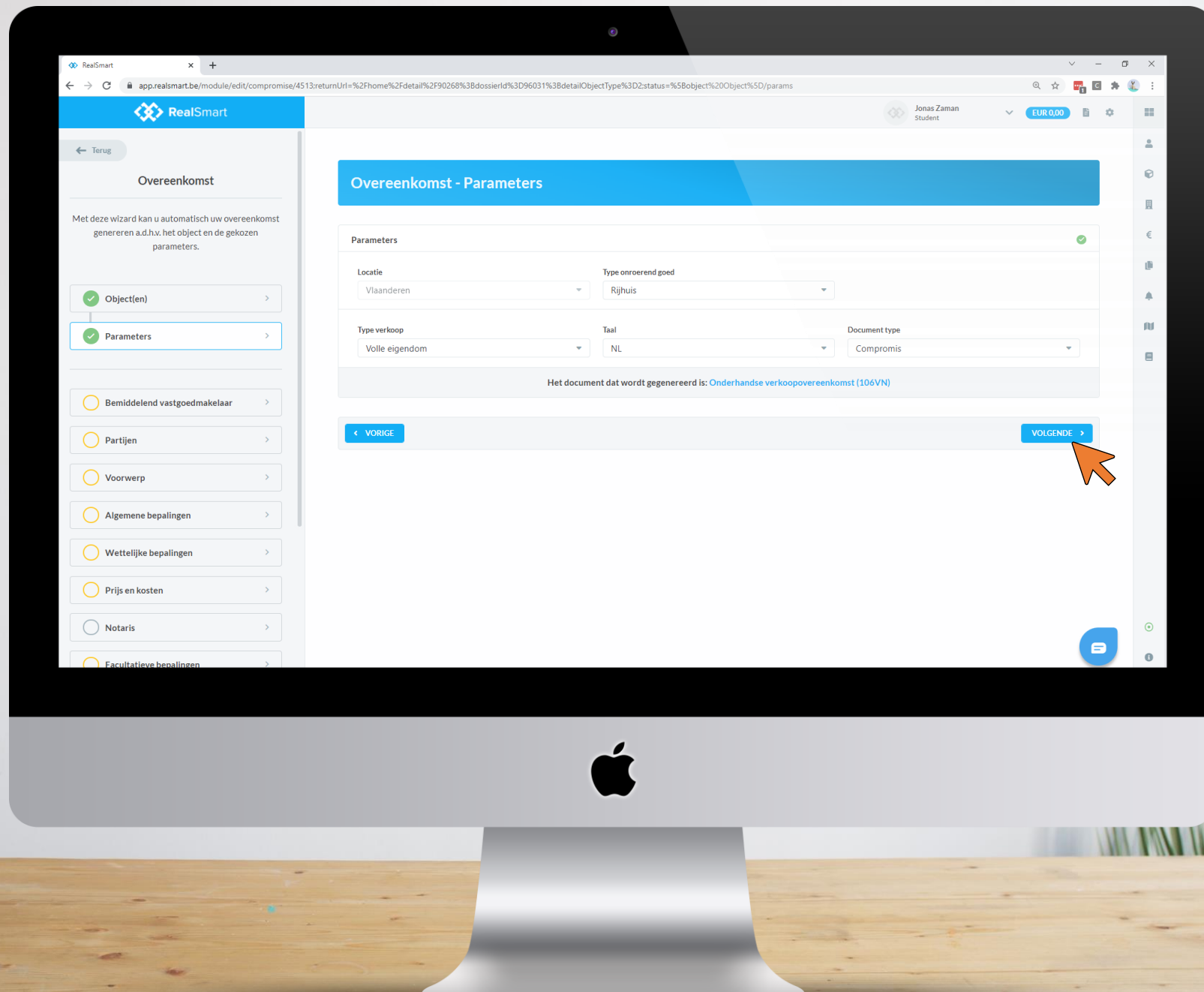
Eigenaar bekijkt kandidaten uit shortlist en geeft voorkeur aan

- 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

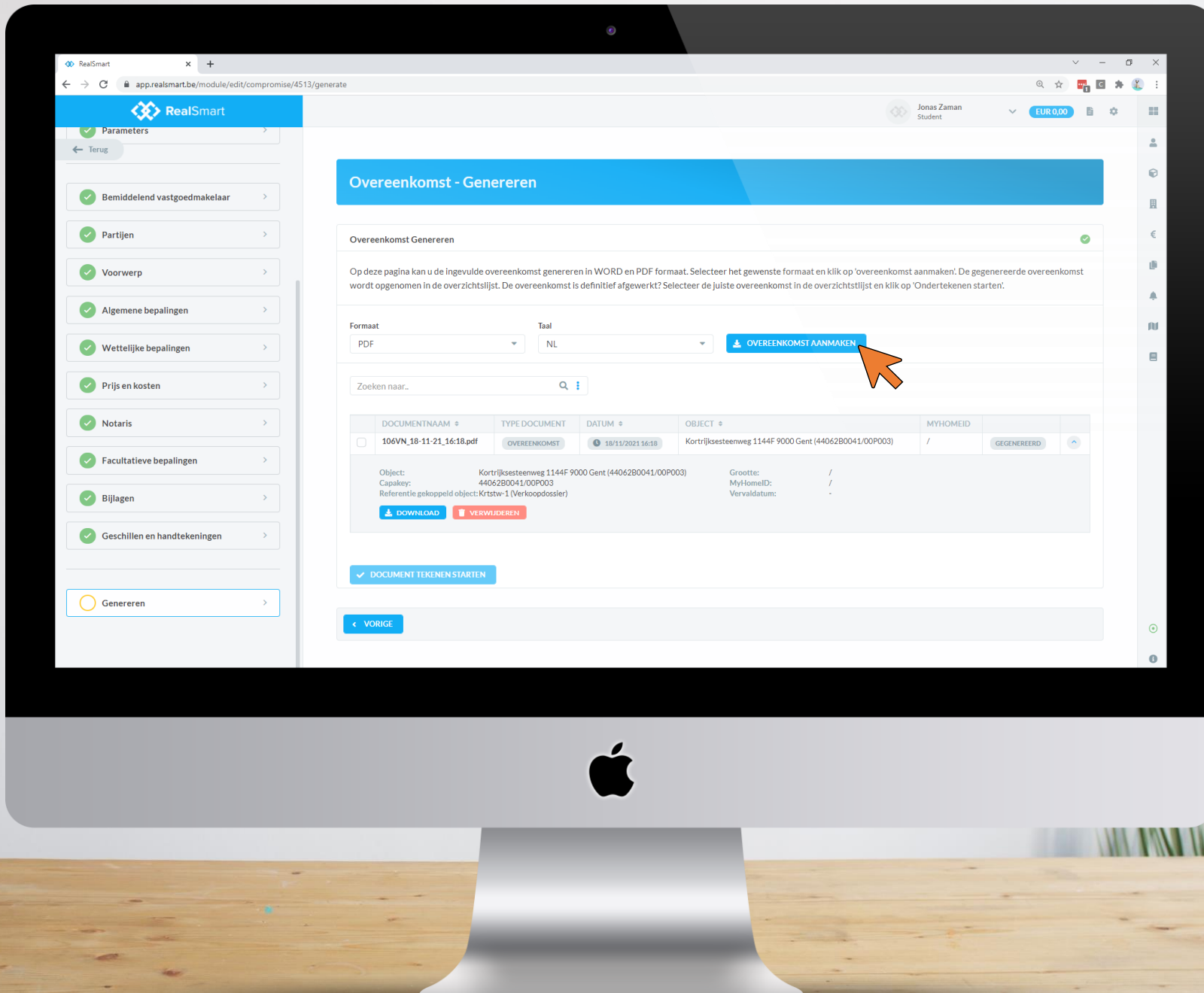


Smart contract

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 the 'MyRent Pro Registratie - Kosten en duur' (MyRent Pro Registration - Costs and Duration) screen in the RealSmart application. The interface is displayed on a monitor, which is placed on a wooden desk. The application window has a blue header with the RealSmart logo and a user profile 'Jonas Van Stichel Student' with a balance of 'EUR 0.00'. A sidebar on the left contains a navigation menu with five items: 'Object(en)', 'Algemene info', 'Partijen', 'Kosten en duur' (which is highlighted with a blue border and a green checkmark), and 'Documenten'. The main content area has a blue title bar with the text 'MyRent Pro Registratie - Kosten en duur'. Below this, there is a grey box showing 'Uw HD nummer: H2021-0377751'. The form is divided into several sections: 'Duur' (Duration) with a date picker set to '01/01/2022' and a dropdown for 'Onbepaalde duur'; 'Kosten' (Costs) with a value of '150,00' and a unit of 'euro'; 'Betaald per' (Paid per) with a dropdown set to 'Maand'; 'Prijs' (Price) with a value of '750,00' and a unit of 'Maand'; 'Huurwaarborg' (Security Deposit) with a dropdown set to 'Huurwaarborg gestort op een geblokkeerde rekening op naam van d...'; 'Aantal maanden huur' (Number of months rent) with a value of '3' and a unit of 'Maand'; 'Bedrag' (Amount) with a value of '2.250,00' and a unit of '€'; and 'Bank' with a text input field containing 'ING'. At the bottom, there is a 'BTW' (VAT) section with a 'Sluiten' (Close) button and a checkbox. A small disclaimer text is visible at the very bottom of the screen.

RealSmart

Jonas Van Stichel Student EUR 0.00

← Terug

MyRent Pro Registratie

Via deze wizard kan u automatisch het huurcontract en de plaatsbeschrijving registreren bij FOD Financiën.

- ✓ Object(en)
- ✓ Algemene info
- ✓ Partijen
- ✓ Kosten en duur
- Documenten

MyRent Pro Registratie - Kosten en duur

Uw HD nummer: H2021-0377751

Duur

Huurovereenkomst gaat in op
01/01/2022

Duur
Onbepaalde duur

Kosten

Kosten
150,00 euro

Betaald per
Maand

Prijs

Huurprijs
750,00

Betaald per
Maand

Huurwaarborg

Type huurwaarborg
Huurwaarborg gestort op een geblokkeerde rekening op naam van d...

Aantal maanden huur
3 Maand

Bedrag
2.250,00 €

Bank
ING

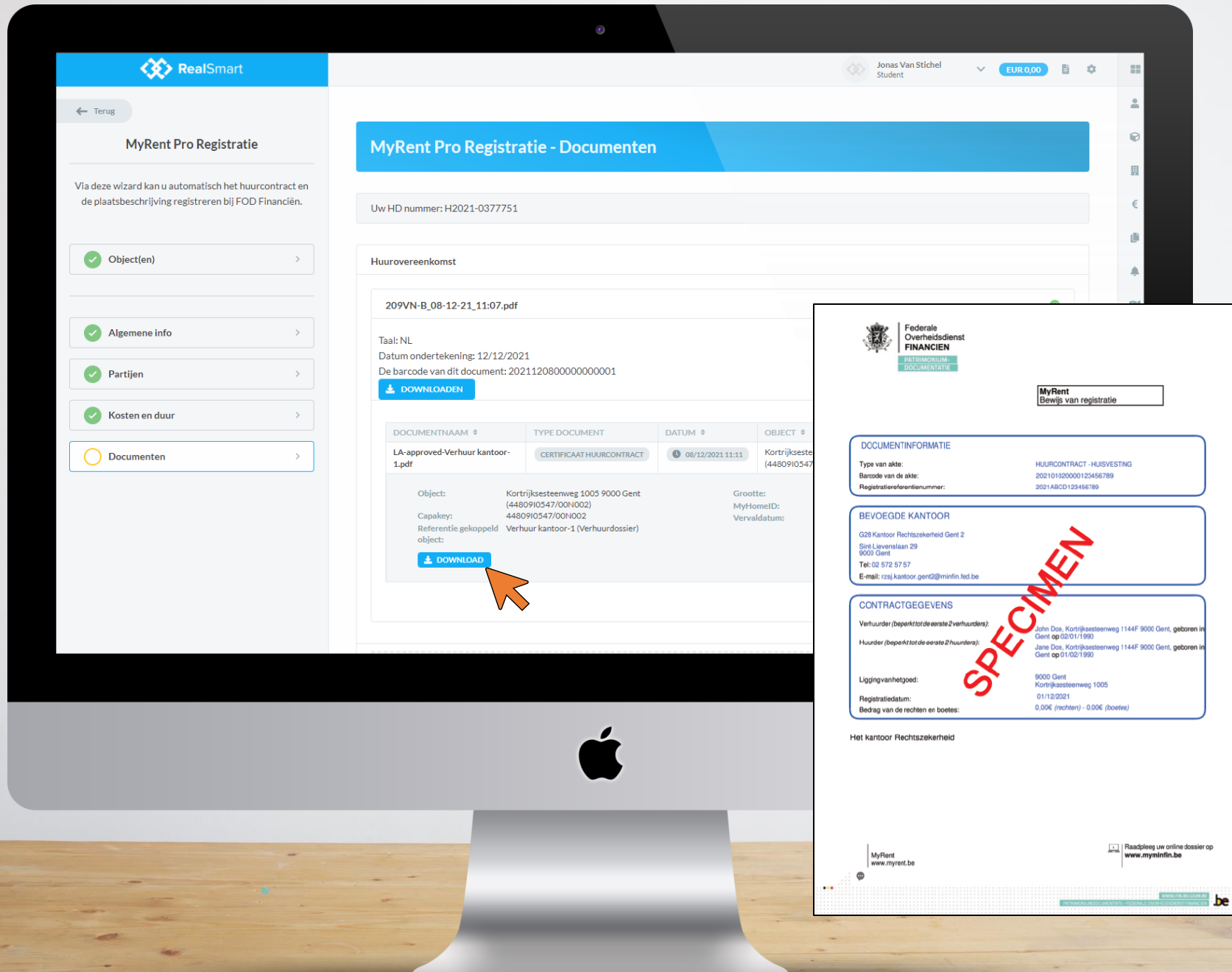
BTW

Sluiten

De contracten van onroerende financieringshuur bedoeld in artikel 44, § 3, 2° b, van het Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde en voor de contracten waarvan sprake is in het Repertorium RJ die vrijgesteld zijn van het evenredig registratierecht (R 83/08-01 en R/08-03 tot 08-05).

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