

Informatieplicht overstromingen



Informatieplicht

- ▶ **Waarom werd een informatieplicht ingevoerd?**
- ▶ **Wat is het belang van deze informatieplicht i.k.v. overstromingsbeheer?**
- ▶ **Welke stappen zijn er ondernomen sinds de invoering?**
- ▶ **Wat houden de voorgestelde wijzigingen in?**

Informatieplicht

- ▶ **Waarom werd een informatieplicht ingevoerd?**
- ▶ Wat is het belang van deze informatieplicht i.k.v. overstromingsbeheer?
- ▶ Welke stappen zijn er ondernomen sinds de invoering?
- ▶ Wat houden de voorgestelde wijzigingen in?

Reden informatieplicht

- ▶ **Overstromingen november 2010**
- ▶ **Analyse commissie leefmilieu van het Vlaams parlement**
- ▶ **Meerdere conclusies, waaronder:**
 - Eigenaars niet op de hoogte van overstromingen
 - Invoering informatieplicht relevant



Reden informatieplicht

- ▶ **Informatieplicht voldoende vroeg in proces**
 - Opname vanaf publiciteit
 - Notariële akte cfr. risicozones is te laat
- ▶ **Invoering overstromingssymbool**



Reden informatieplicht

- Verrassingen na verkoop of verhuur vermijden

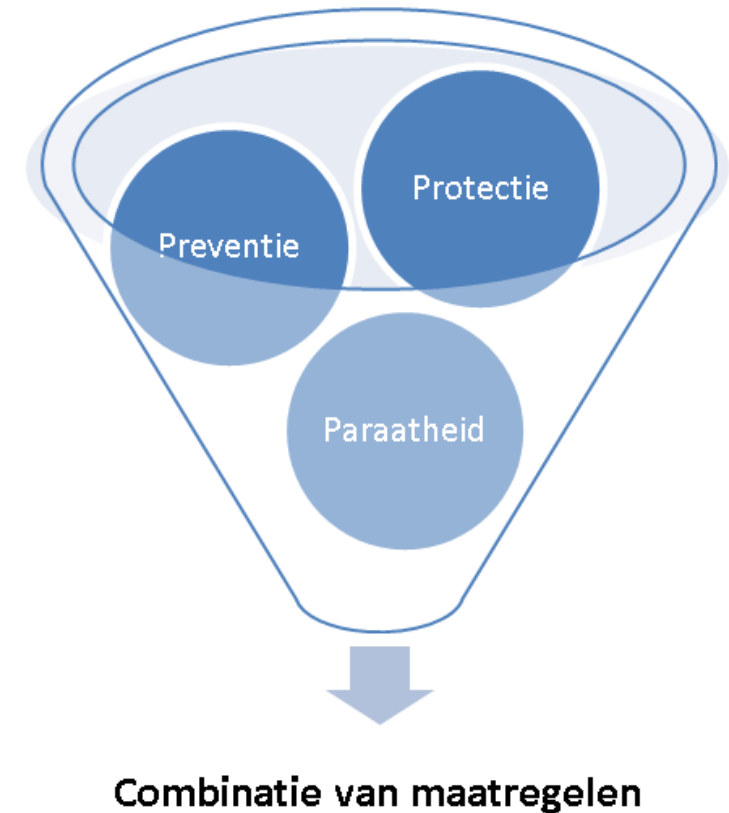


Webinar informatieplicht

- ▶ Waarom werd een informatieplicht ingevoerd?
- ▶ **Wat is het belang van deze informatieplicht i.k.v. overstromingsbeheer?**
- ▶ Welke stappen zijn er ondernomen sinds de invoering?
- ▶ Wat houden de voorgestelde wijzigingen in?

Belang informatieplicht

- ▶ Europese overstromingsrichtlijn legt reductie van overstromingsrisico's op
- ▶ Maatregelen zijn een hele set van acties waar overstromingsveilig bouwen en informatieplicht onderdeel van zijn



Belang informatieplicht

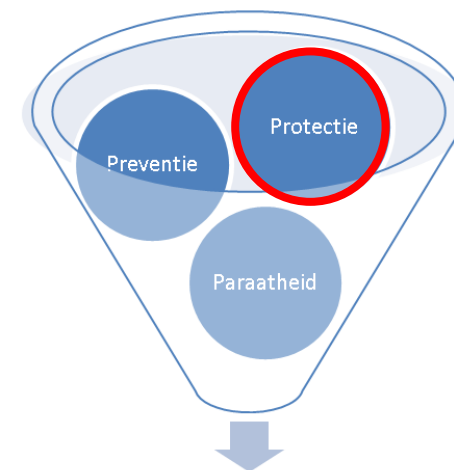
Vasthouden



Bergen



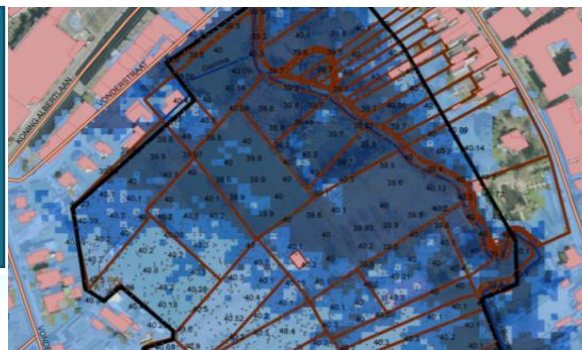
Afvoeren



Combinatie van maatregelen

Belang informatieplicht

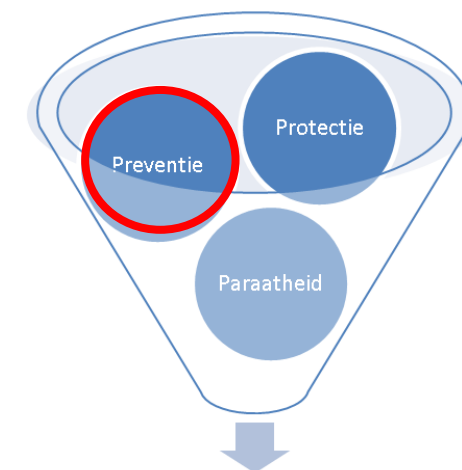
Signaalgebieden en
vrijwaren
overstromingsgebieden



Overstromingsveilig
bouwen



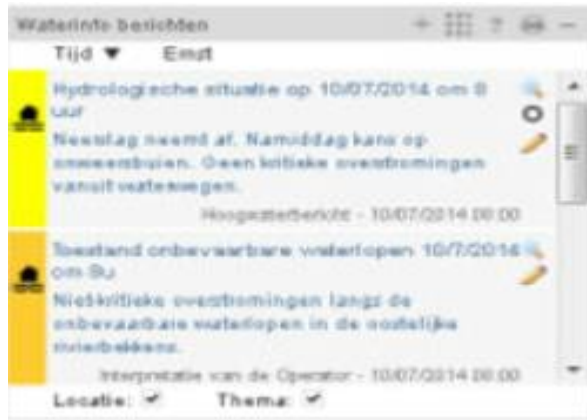
Individuele bescherming



Combinatie van maatregelen

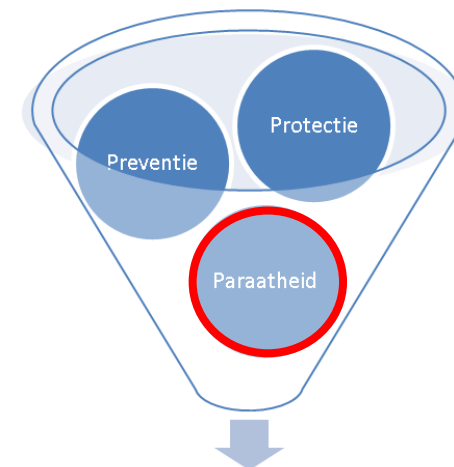
Belang informatieplicht

Informatieplicht



Waterinfo.be

Crisisdiensten



Combinatie van maatregelen

Belang informatieplicht

- ▶ **Bouwen kan verboden worden of aan zeer strikte voorwaarden onderworpen**
- ▶ **Preventie van schade**
 - Gebouwen moeten overstromingsveilig gebouwd of verbouwd worden
 - Significante meerkost bij bouwwerken nieuwbouw +/- 10 – 15 %
 - Individuele bescherming sterk variabele kost



Belang informatieplicht

- ▶ Mensen moeten overstromingswaarschuwingen correct interpreteren
- ▶ Noodzakelijke maatregelen vragen vaak enige voorbereidingstijd



Belang informatieplicht

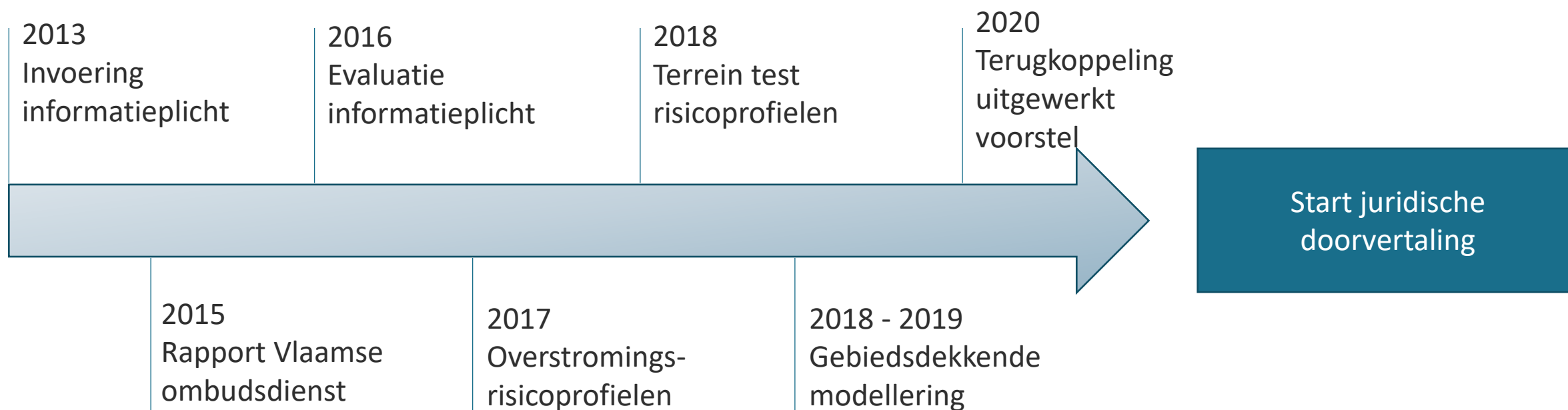
- ▶ Informatieplicht geeft doorkijk naar impact zware gebeurtenissen
- ▶ Ervaring uit het verleden niet altijd accuraat voor toekomstige extremen



Webinar informatieplicht

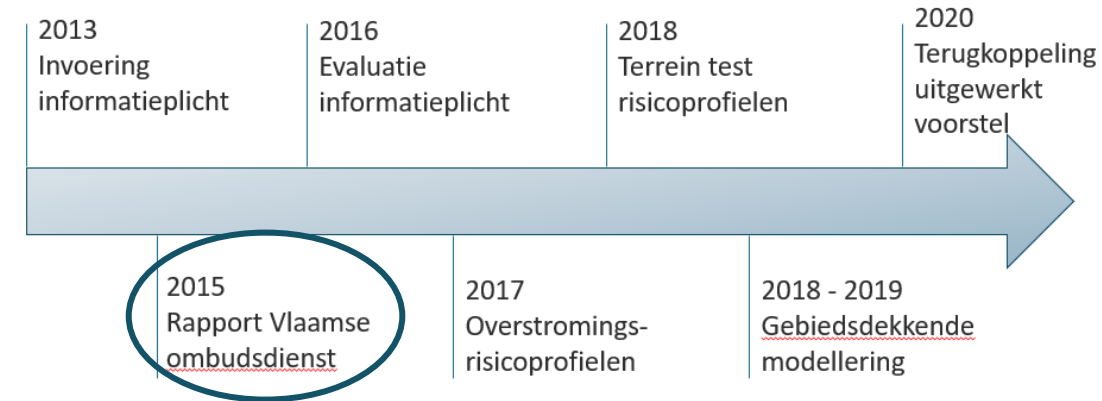
- ▶ Waarom werd een informatieplicht ingevoerd?
- ▶ Wat is het belang van deze informatieplicht i.k.v. overstromingsbeheer?
- ▶ **Welke stappen zijn er ondernomen sinds de invoering?**
- ▶ Wat houden de voorgestelde wijzigingen in?

Ondernomen stappen



Ondernomen stappen

- ▶ Term mogelijk overstromingsgevoelig
- ▶ Individueel schrappen wanneer dit gerechtvaardigd is
- ▶ Invoeren informatieplicht in dorpscentra

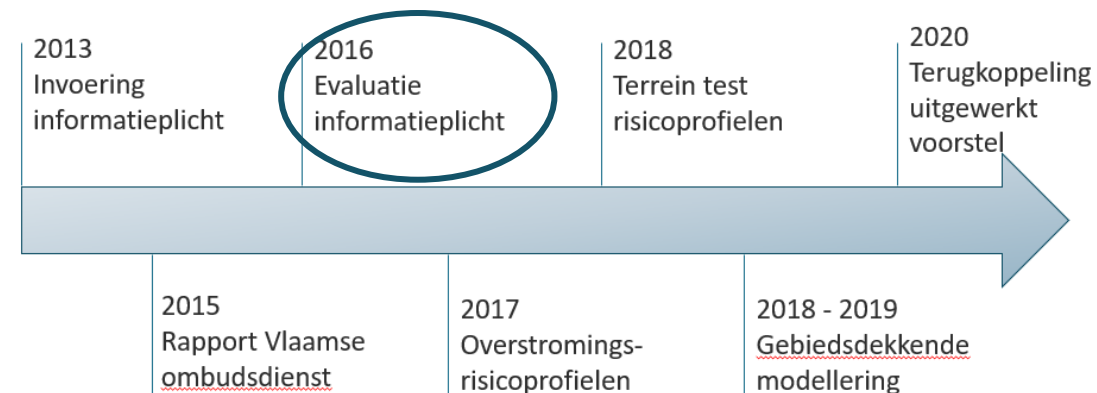


Vastgoedpubliciteit wateroverlast:
Ombudsman vraagt duidelijkheid



Ondernomen stappen

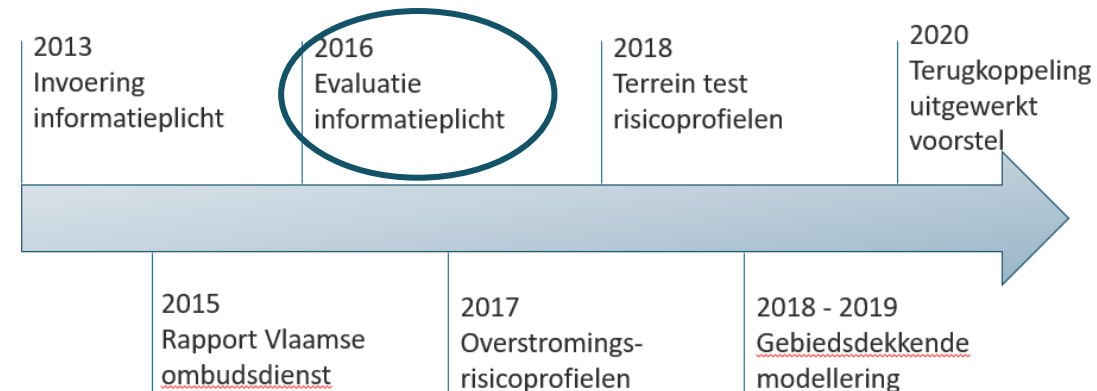
- ▶ Evaluatie informatieplicht i.s.m. immosector en notariaat
- ▶ Kwalitatieve bevraging
 - Toepassing richtlijnen
 - Opzoeken informatie
 - Duidelijkheid
 - Impact



Ondernomen stappen

► Conclusie in 2016

- Vastgoedprofessionals goed op de hoogte
- Richtlijnen duidelijk
- Gerichtte communicatie via sectoren
- Term mogelijk overstromingsgevoelig gebied verduidelijken
- Verdere verfijning van de kaarten
- Verhoogde aandacht voor watersysteem
- Impact op prijs vooral in effectief overstromingsgevoelig gebied



Vanaf 1 januari 2017

Type publiciteit	Effectief overstromings-gevoelig	Mogelijk overstromings-gevoelig	Afgebakend overstromingsgebied/afgebakende oeverzone
Alle digitale advertenties op websites van makelaars, notarissen, immosites, nieuwsbrieven	Voluit geschreven + 	Voluit geschreven	
Advertenties in tijdschriften, kranten, weekbladen	Voluit geschreven + 	Voluit geschreven	
Kleine zoekertjes in tijdschriften, kranten, weekbladen		Vermelding niet vereist	
Affiches van openbare verkoop	Voluit geschreven + 	Voluit geschreven	
Bekendmaking in de etalages van vastgoedkantoren	Voluit geschreven + 	Voluit geschreven	
Kleine panelen aan de woning met enkel vermelding makelaar/notaris		Vermelding niet vereist	
Kleine raamaffiches 'te koop' of 'te huur' aan de woning zelf (zonder verdere informatie)		Vermelding niet vereist	
Informatie op beurzen	Voluit geschreven + 	Voluit geschreven	



Ondernomen stappen

► Optimalisatie n.a.v. evaluatie informatieplicht

→ Korte termijn

- × Gebruik overstromingssymbool enkel in effectief overstromingsgevoelig gebied

- × Bijkomende communicatie

 - Terugkoppeling bevraging

 - Bijkomend communiceren over richtlijnen

 - www.waterinfo.be/watertoets promoten

 - Oppervlaktewaterbeheerder toevoegen voor opvragen bijkomende info

 - Ruimere communicatie beschermingsmaatregelen

→ Alle acties op korte termijn werden uitgevoerd

Ondernomen stappen

► Optimalisatie n.a.v. evaluatie informatieplicht

→ Middellange termijn

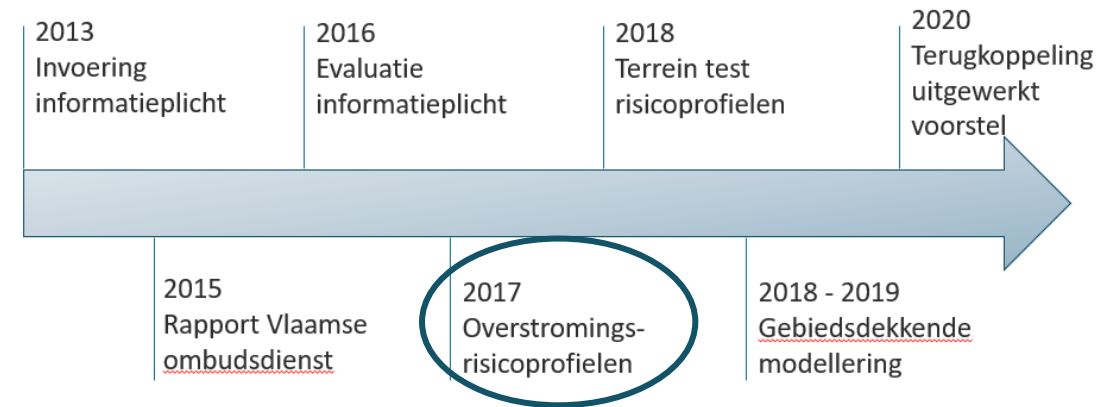
- × Aanpassing van de term mogelijk overstromingsgevoelig gebied en/of een andere afbakening
- × Regelgevend kader om randeffecten te vermijden
- × Aangepaste informatieplicht voor voldoende beveiligde woningen
- × Modelmatig onderzoeken om Vlaanderen gebiedsdekkend te modelleren

→ Acties zijn geïntegreerd in regelgevend kader

Ondernomen stappen

► Studie herwerking informatieplicht

- Beschikbare instrumenten in andere landen
- SWOT-analyse
- Detectie optimaal systeem voor Vlaanderen



Ondernomen stappen

► Terrein test risicoprofielen

→ 200 effectief getroffen gebouwen

→ Hoe bruikbaar is het systeem?

→ Welke verfijningen zijn nog nodig?

→ Hebben we alle nodige info beschikbaar?



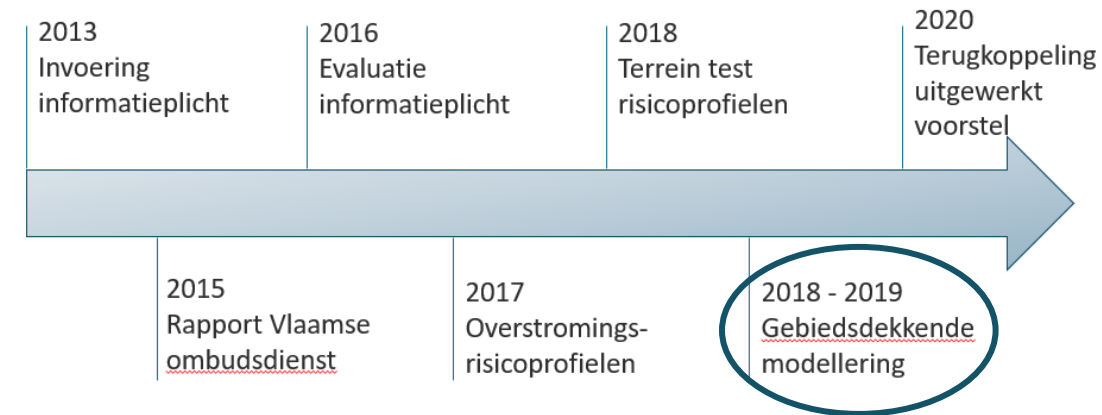
RAPPORT

HET IMPLEMENTEREN VAN INDIVIDUELE
BESCHERMINGSMATREGELEN TEGEN
OVERSTROMINGEN IN DRIE
PILOOTGEBIEDEN

MAART 2018

Ondernomen stappen

- ▶ Rivieroverstromingen beschikbaar
- ▶ Kustoverstromingen beschikbaar
- ▶ Modelleringen intensieve neerslag
 - Intensieve modelleringscampagne
 - 2018 - 2019



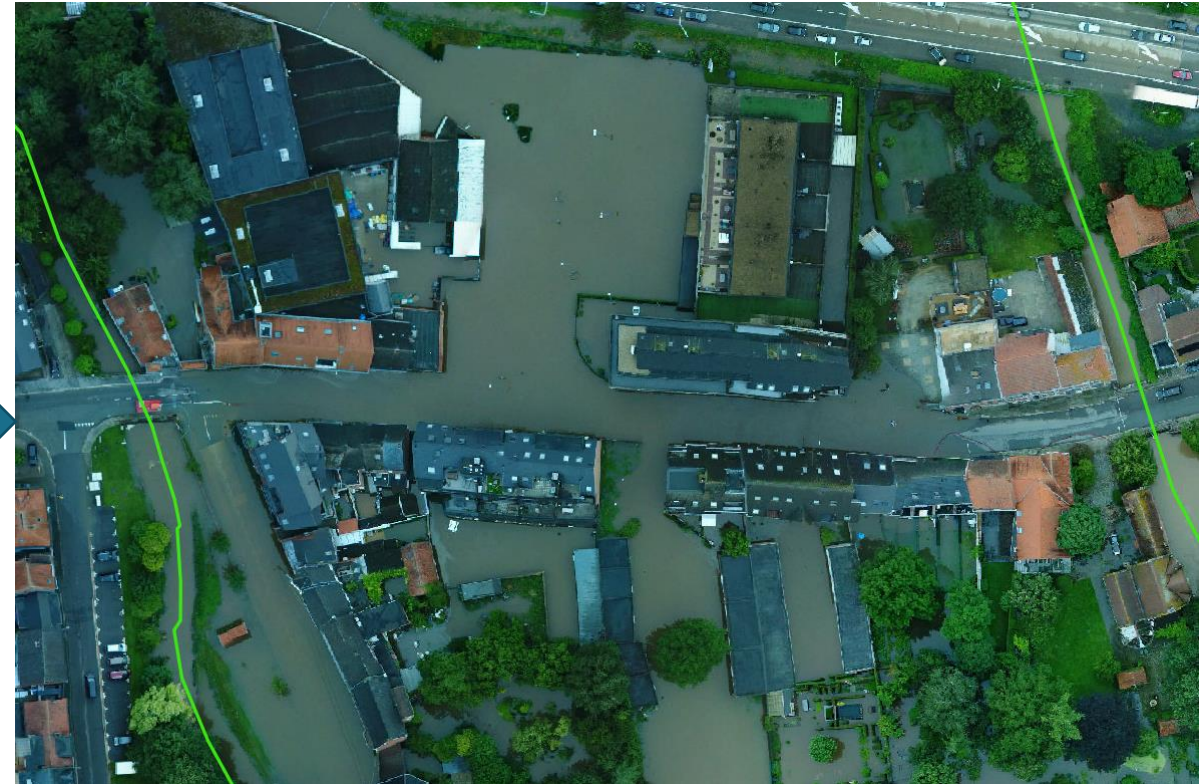
OPMAAK VAN EEN KAART MET PLUVIALE
OVERSTROMINGSGEBIEDEN VLAANDEREN

Webinar informatieplicht

- ▶ Waarom werd een informatieplicht ingevoerd?
- ▶ Wat is het belang van deze informatieplicht i.k.v. overstromingsbeheer?
- ▶ Welke stappen zijn er ondernomen sinds de invoering?
- ▶ **Wat houden de voorgestelde wijzigingen in?**

Wijzigingen

- Onderscheid maken tussen overstromingsgevoeligheid perceel en gebouw



Wijzigingen

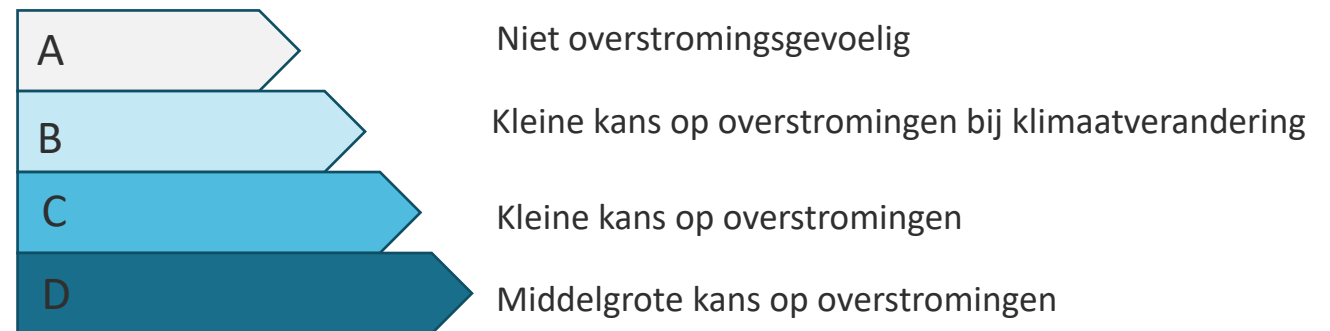
- Onderscheid maken tussen overstromingsgevoeligheid perceel en gebouw

Dit gebouw kan na
wijziging als niet
overstromingsgevoelig
verkocht worden



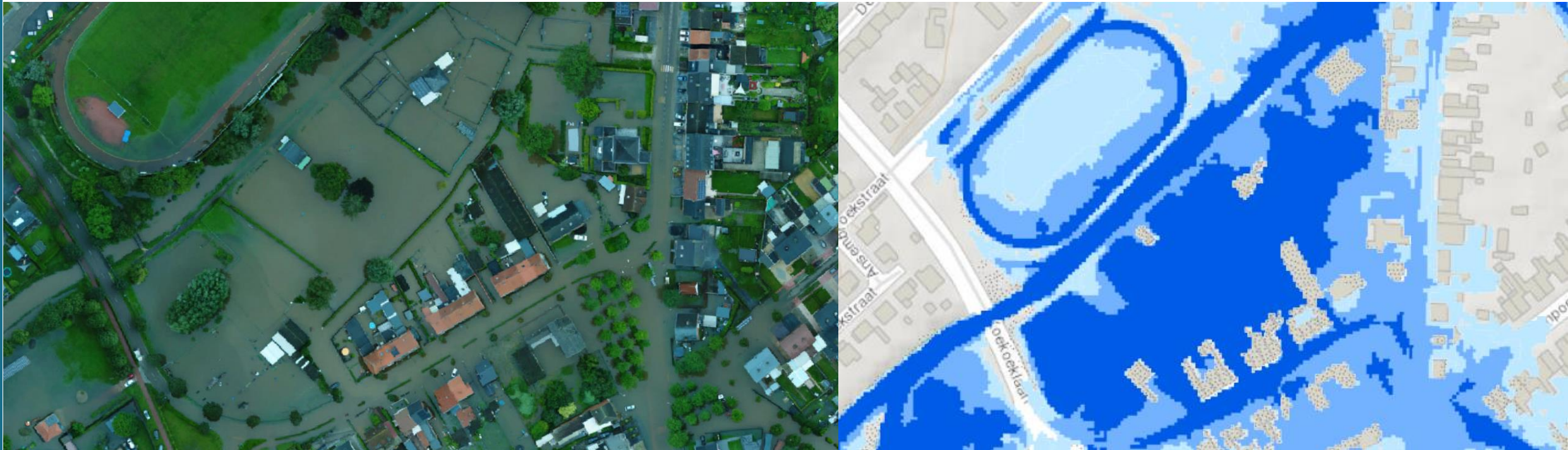
Wijzigingen

- ▶ Afstappen van terminologie “mogelijk en effectief overstromingsgevoelig”
- ▶ Vier ruwe klassen o.b.v overstromingskansen



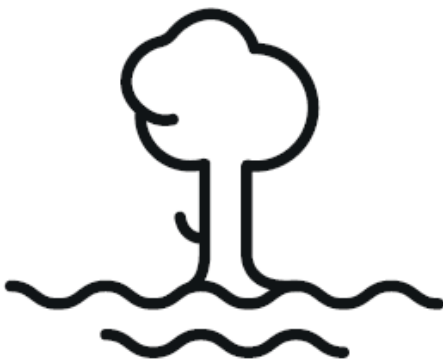
Wijzigingen

- Klimaatscenario's zijn ook vandaag de dag al relevant voor extremere events



Wijzigingen

- ▶ Gebruik van overstromingssymbool beperkt tot score D
- ▶ Onderscheid in symbologie tussen gebouw dat overstroomt of enkel perceel



P-score = D



G-score = D

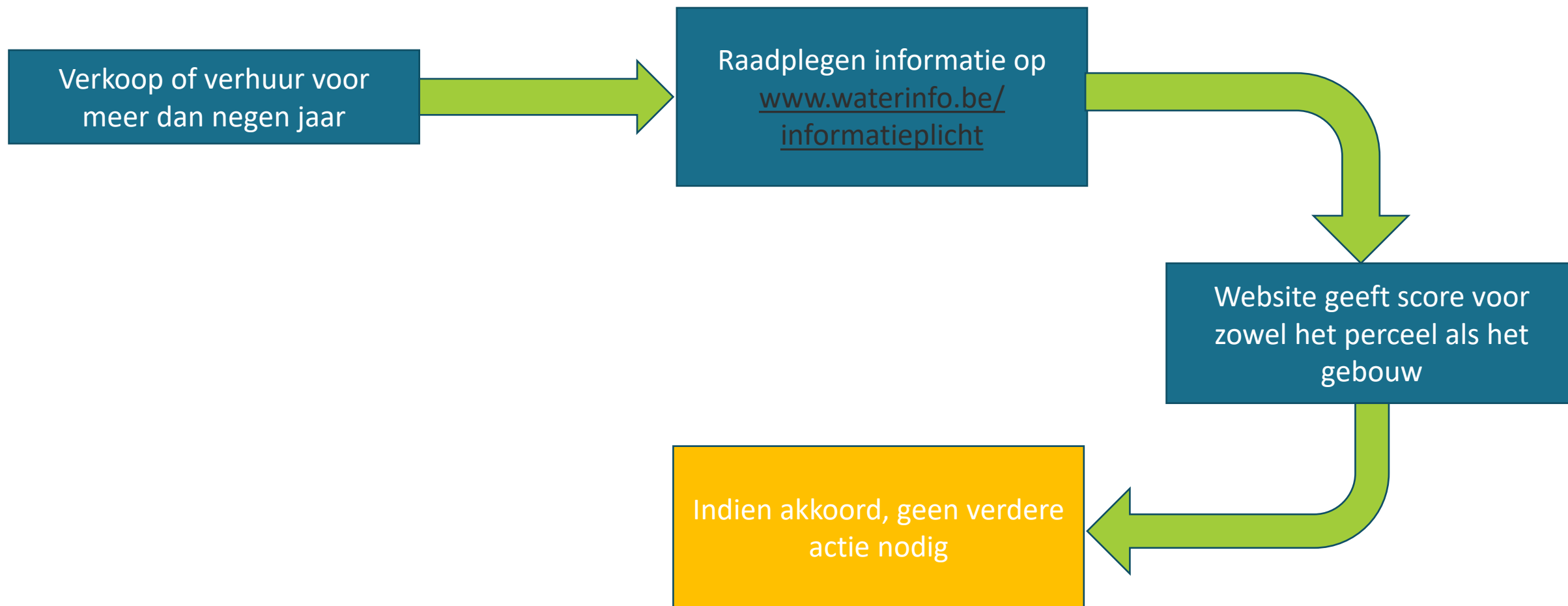
Wijzigingen

- Informele afspraken rond afwijkende publiciteitsregels worden opgenomen in besluit

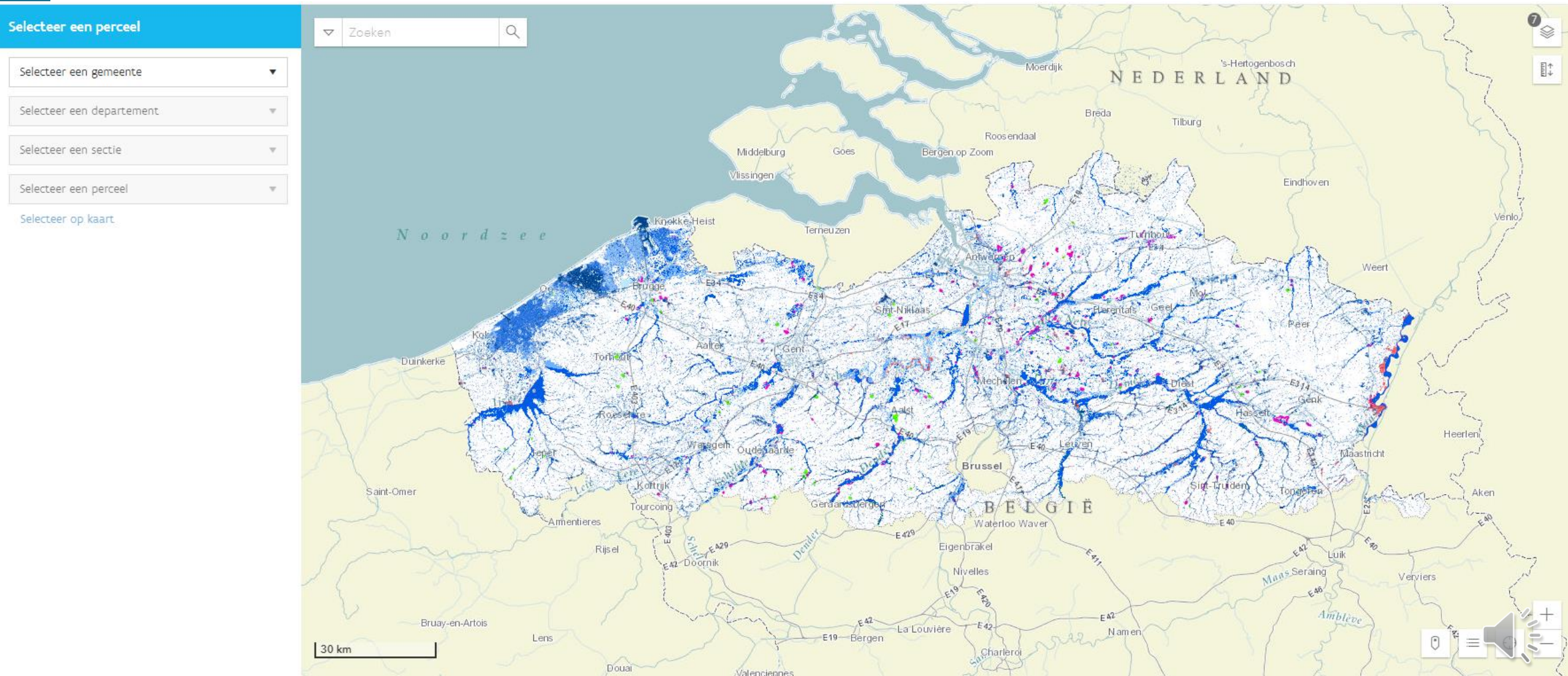
	Gebruik symbool	Gebruik tekstuele vermelding
Kleine publiciteitsinrichtingen op vastgoed met louter “te koop” of “te huur”	Niet verplicht	Niet verplicht
Zoekertjes in gedrukte tijdschriften, kranten, weekbladen	Verplicht	Niet verplicht
Andere gevallen	Verplicht	Verplicht

- Afwijkende regels ontslaan verkoper of verhuurder niet van de verplichting om informatie mee te delen!

Wijzigingen



Wijzigingen



Wijzigingen

Thema's Berichten Meetreeksen Rapporten Kaartencatalogus Watertoets

Selecteer een perceel

Selecteer een gemeente ▼

Selecteer een departement ▼

Selecteer een sectie ▼

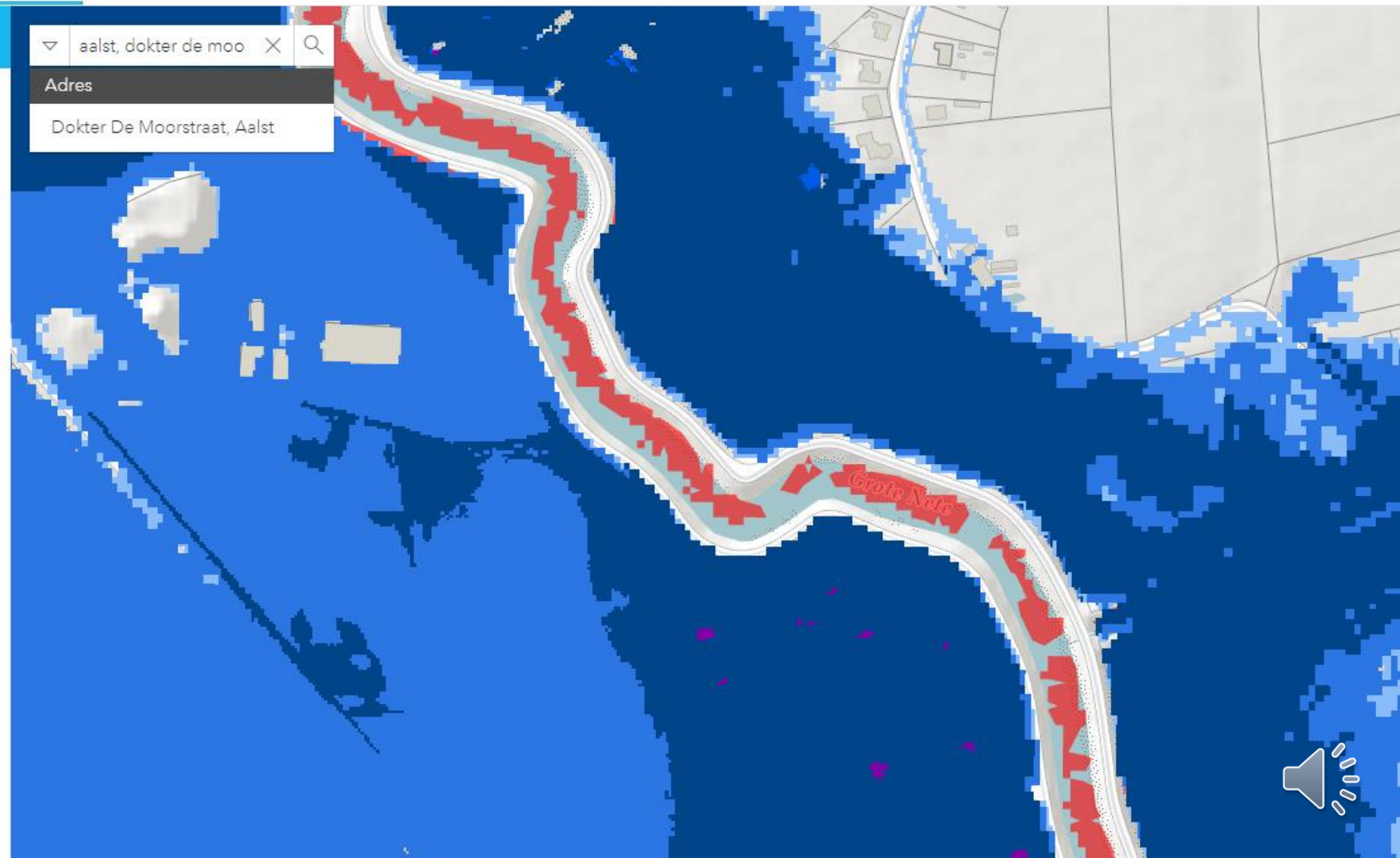
Selecteer een perceel ▼

Selecteer op kaart

▼ aalst, dokter de moo X 🔍

Adres

Dokter De Moorstraat, Aalst



Wijzigingen

Thema's Berichten Meetreeksen Rapporten Kaartencatalogus Watertoets

Selecteer een perceel

Aalst ▼

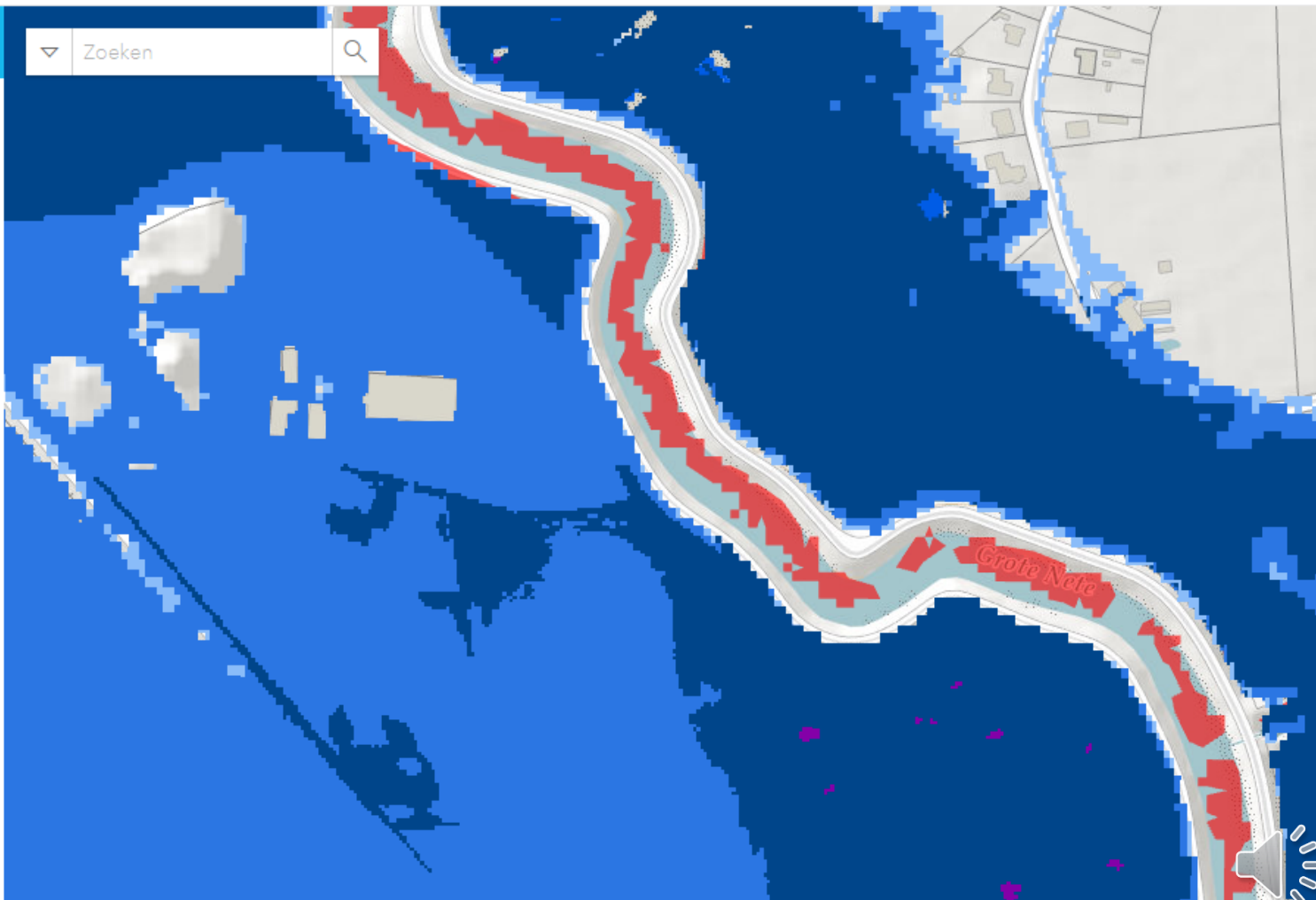
AALST 1 AFD ▼

A ▼

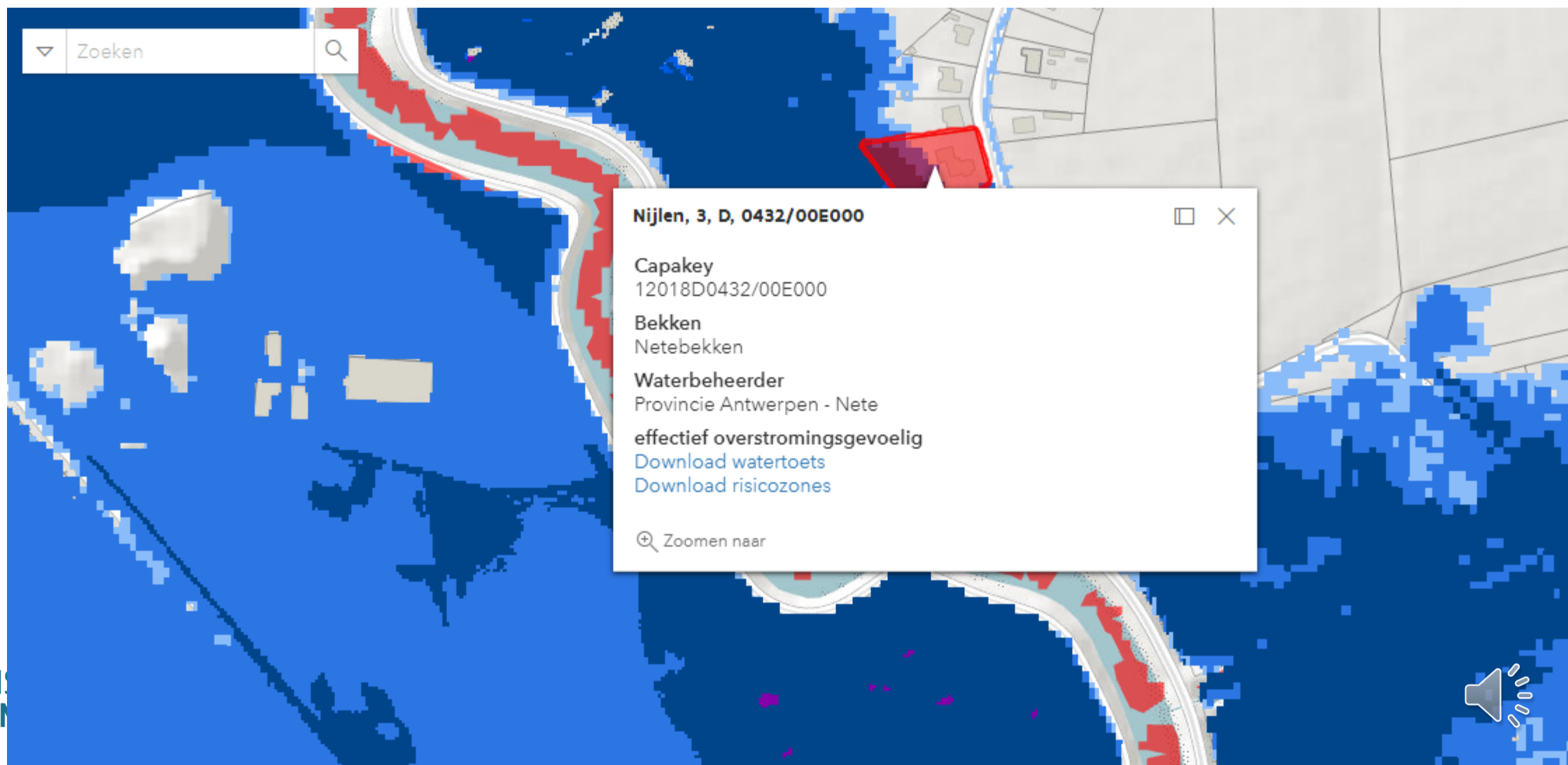
Selecteer een perceel ▼

Selecteer op kaart

▼ Zoeken



Wijzigingen



Wijzigingen

OVERSTROMINGSRAPPORT 18/10/2022

Identificatie perceel en gebouwen

Gemeente	Begijnendijk		
Afdeling	1	Sectie	B
Perceelnummer	0507/00W004		
Aantal gebouwen op dit perceel	2		
Waterbeheerder(s)	VMM		



Informatie voor het volledige perceel

Parameter	Score
Perceelscore of P-score	D
Gebouwscore of G-score	D
Ligging in Signaalgebied	Neen
Ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied	Neen

A: geen overstrooming gemodelleerd B: kleine kans op overstroomingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstroomingen D: middelgrote kans op overstroomingen

Te gebruiken symbool voor informatieplicht:



Informatie voor de verschillende gebouwen op het perceel

Gebouw ID	Score
7891234	A
7896541	D

Gegevens om perceel te identificeren en vermelding bevoegde waterloopbeheerder

Overstromingsscores, signaalgebied en recht van voorkoop

Te gebruiken symbolen en scores per individueel gebouw

Wat wijzigt er aan de informatieplicht?

DETAIL KAARTEN

Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (door hevige neerslag)



Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal (uit waterlopen)



Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden vanuit de zee



Legende

- A - Geen overstroming gemodelleerd
- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat
- D - Middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat

De drie overstromingsbronnen
zullen duidelijk weergegeven
worden

Opbouw van de score wordt
verduidelijkt

PERCEELSCORE

Detail overstromingsgevoeligheid perceel te Begijnendijk, afdeling 1, sectie B met perceelnummer 0507/00W004

Alle scores worden op basis van de overstromingskansen geanalyseerd en vervolgens wordt een score toegekend aan uw woning of perceel.

PERCEEL SCORE: D

Middelgrote overstromingskansen



A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen



Wijzigingen



**Waarom worden
signaalgebieden mee
vermeld op rapport?**

Wijzigingen

Verkoop of verhuur voor
meer dan negen jaar

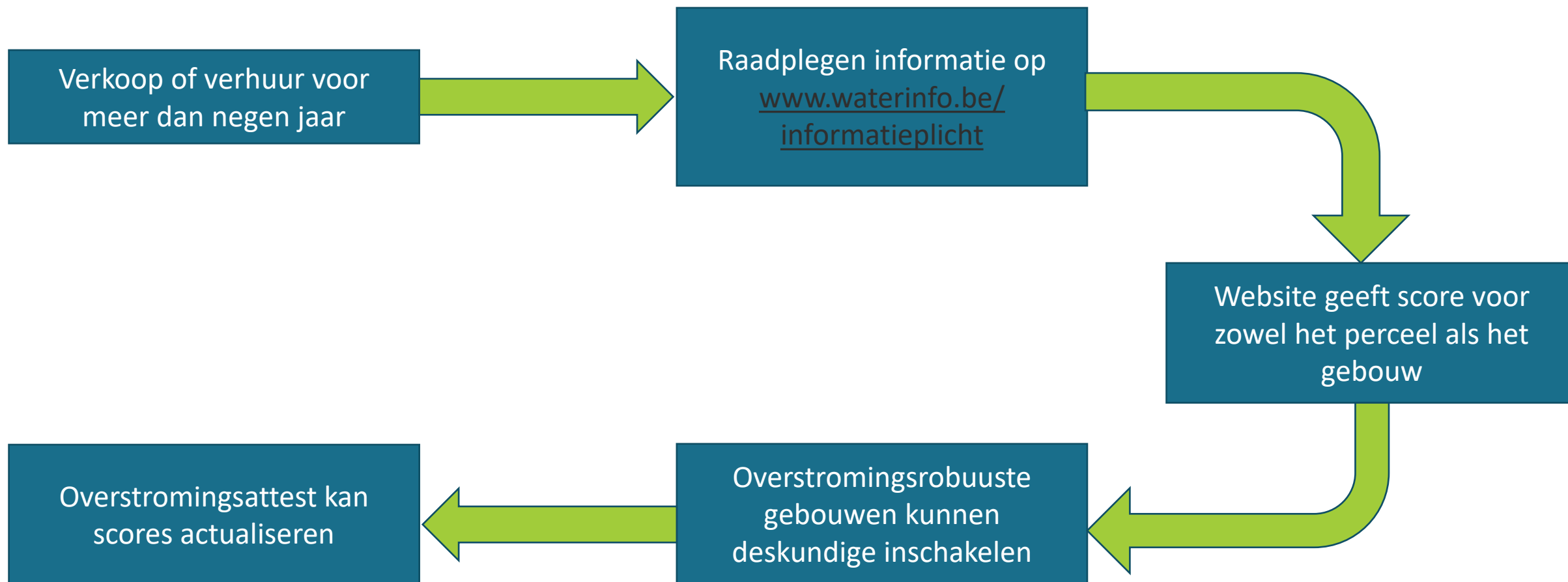
Raadplegen informatie op
[www.waterinfo.be/
informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht)

Website geeft score voor
zowel het perceel als het
gebouw

Niet akkoord met
automatische score door
overstromingsrobuuste
bebouwing



Wijzigingen



Wijzigingen

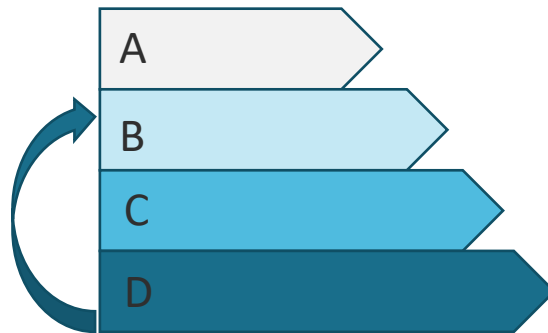
► Overstromingsattest

- Niet verplicht!
- Volledig vrijblijvend en op eigen initiatief.
- In principe enkel aangevraagd wanneer er verbetering wordt verwacht.

► Deskundigen moeten nog erkend worden

Wijzigingen

- Deskundige kan scores actualiseren



Wijzigingen

- Deskundige kan maatregelen voorstellen om gebouw beter te beschermen



Bron: Het Nieuwsblad, 9 juni 2016, foto: atb

Wat wijzigt er aan de informatieplicht?

Onderscheid tussen
gebouw en perceel

Overstromingsattest
zal ook verbeteringen
aan woning
voorstellen

Klimaatverandering
mee geïntegreerd via
scores

Belangrijke
elementen
informatieplicht

Overstromings-
robuuste bebouwing
krijgt erkenning

Cruciaal onderdeel in
paraatheid

Houdt rekening met
alle overstromings-
bronnen

Wijzigingen

- ▶ **Opbouw van scores zal ook meegegeven worden, voor wie meer info wil**
- ▶ **Scores vertrekken van drie overstromingsbronnen in Vlaanderen**
 - Zeeoverstromingen
 - Pluviale overstromingen (wolkbreukscenario's)
 - Fluviale overstromingen (rivieroverstromingen)

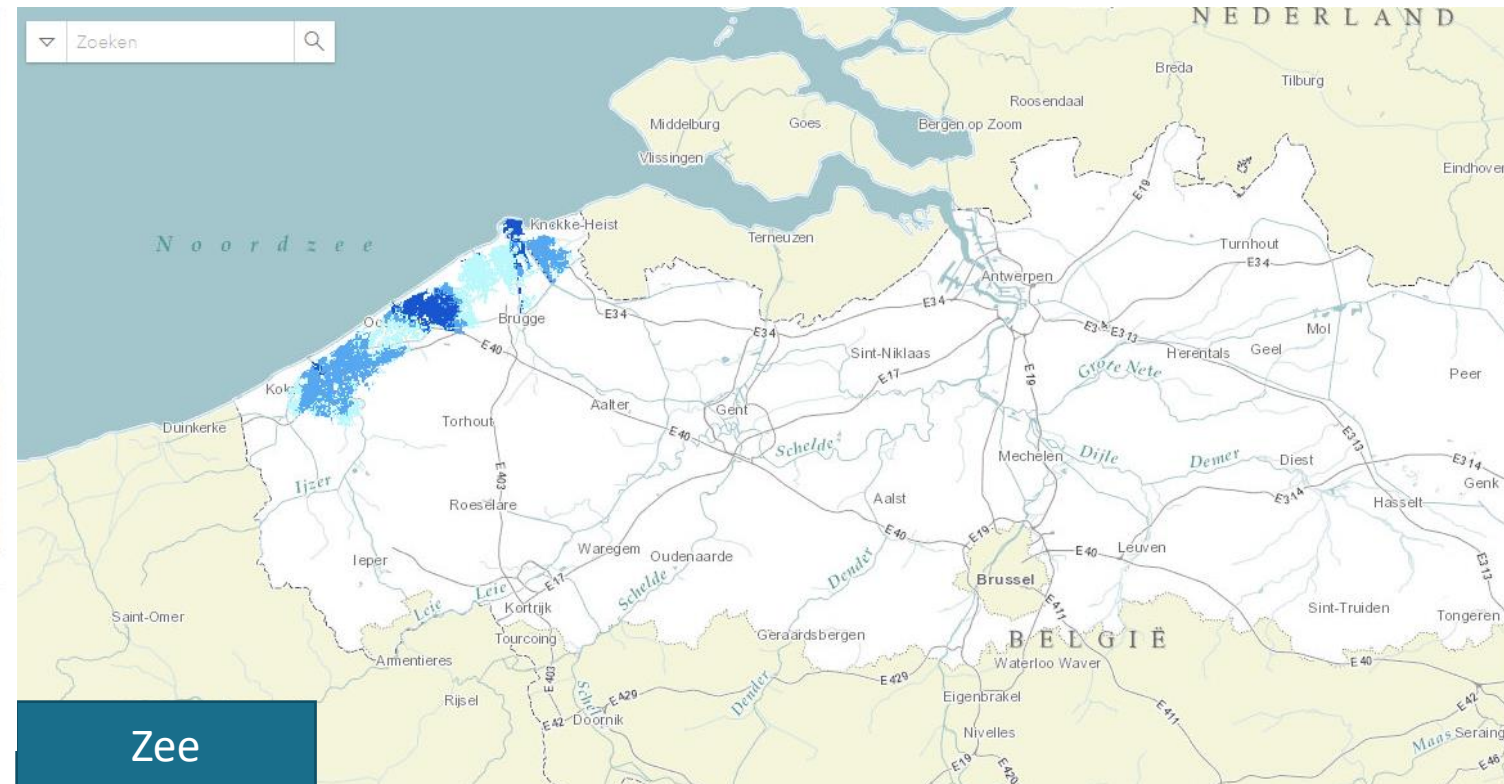
Wijzigingen

► Zeeoverstromingen



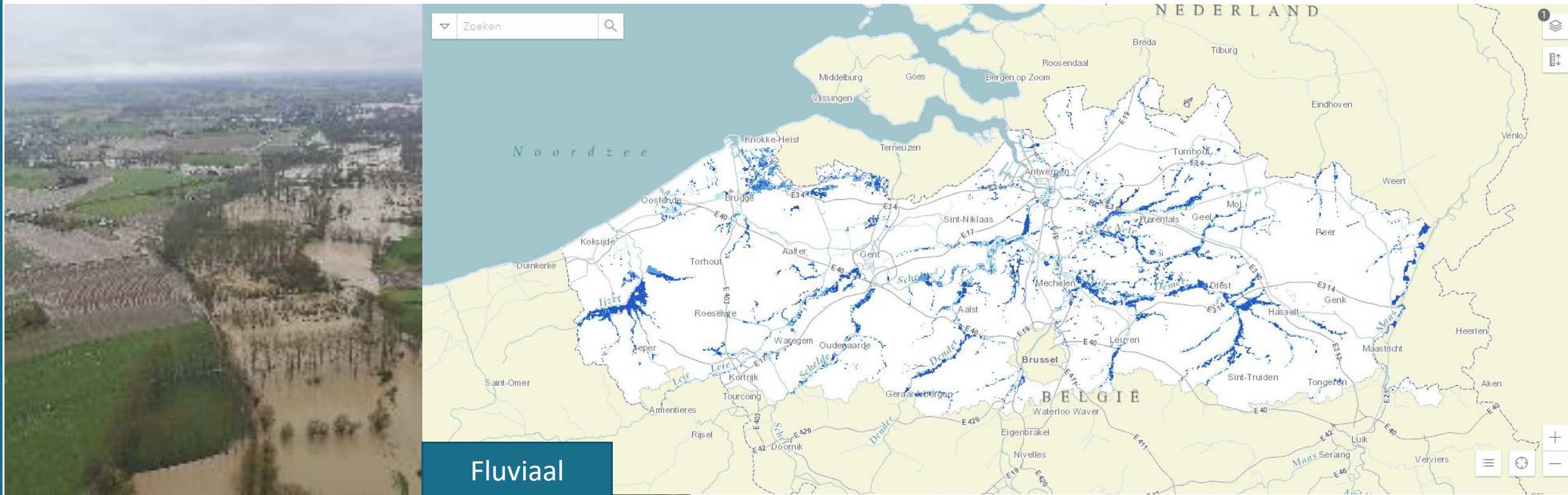
De politie patrouilleerde deze voormiddag op de dijk van Oostende. © VERBEKE

**Bredene evacueert 2.000 inwoners
voor aankomende storm**



Wijzigingen

► Fluviale/rivieroverstromingen



Wijzigingen

► Pluviale overstromingen/Wolkbreukscenario's



Wijzigingen

- Type overstrooming bepaalt sterk de duur, waarschuwingstijd en vaak ook uitgestrektheid van overstromingen



Wijzigingen

- Informatiebrochure is geactualiseerd

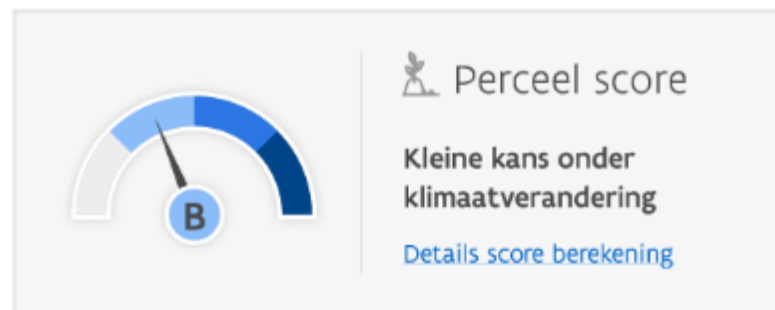
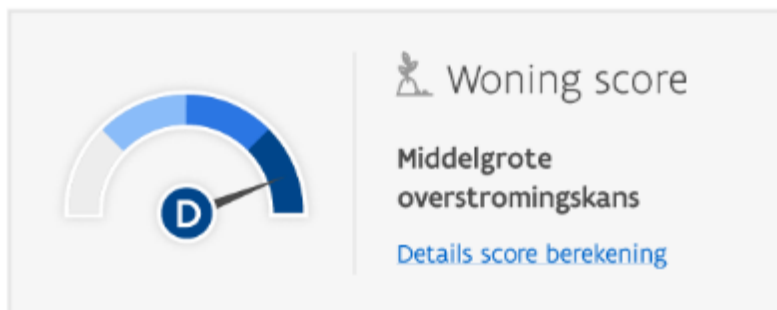


Wijzigingen

► Integratie in woningpas

Uw algemene scores

Er wordt een algemene score toegekend voor uw gebouw en perceel op basis van de scores die u behaalt op niveau: vanuit waterlopen (fluviaal), overloedige regenval (pluviaal) en zeepeil risico niveau (kust).



Legende

○ A Geen overstroming voorspeld | ● B Kleine kans onder klimaatverandering | ● C Kleine kans | ● D Middelgrote overstromingskans

Wanneer is dit van toepassing?

- ▶ Besluit treedt in werking op 1 januari 2023
- ▶ Overgangsbepalingen:
 - Onderhandse overeenkomsten: na 31 maart 2023
 - Authentieke akten waarvan de onderhandse overeenkomst is gesloten na 31 maart 2023
 - Authentieke akten die verleden zijn na 31 maart 2023, als er geen onderhandse overeenkomst is
 - Openbare verkopen waarvan de verkoopverrichtingen zijn aangevat na 31 maart 2023

Wanneer is dit van toepassing?

- ▶ **Nota Vlaamse Regering stipuleert duidelijk**
- ▶ **In gevallen van afwijkende informatieplicht**
 - Nog steeds de verplichting om aan geïnteresseerden de nodige informatie over de overstromingsgevoeligheid mee te delen

Bedankt voor uw aandacht

Vragen?

