

# Gebouwenregistratie

In de zevende aflevering in de serie over gebouwenregistratie aandacht voor de distributie van gemeentelijke vastgoedinformatie (inclusief gebouweninformatie) via DataLand.

## DataLand: distributiepunt voor vastgoedinformatie

IR. M. JELLEMA  
Directeur DataLand\*

Veel partijen binnen en buiten het openbaar bestuur hebben behoefte aan gemeentelijke vastgoedinformatie op landelijke schaal. Het verzamelen van vastgoedinformatie bij gemeenten is echter nauwelijks uitvoerbaar. De gemeenten kennen immers geen centraal gemeentelijk distributiepunt voor hun vastgoedinformatie. Om toch aan deze informatie te komen, moet men iedere gemeente afzonderlijk benaderen. Deze vorm van bevraging is echter zeer arbeidsintensief en voornoemde partijen zoeken dan ook naar omwegen (bijvoorbeeld via monitoren, enquêtes, statistische leveringen, verantwoordingen of steekproeven) om toch aan de gewenste gemeentelijke vastgoedinformatie te komen. Deze werkwijze kan, vanwege de verschillen in actualiteit, compleetheid en betrouwbaarheid, onmogelijk een goed bruikbaar landelijk bestand van gemeentelijke vastgoedinformatie opleveren. Het leidt bovendien tot dubbele bevraging van gemeenten en verhoogt derhalve de administratieve lastendruk bij gemeenten. Een groep van 25 gemeenten, die inmiddels bijval heeft gekregen van ruim 100 kleine en grote gemeenten, heeft het initiatief genomen om hierin verbetering te brengen en heeft daartoe DataLand in het leven geroepen. De initiatiefnemers onderschrijven het algemeen aanvaarde uitgangspunt dat gemeenten het recht hebben om hun vastgoedinformatiehuishouding zelf vorm te geven, maar dat impliceert dan wel dat de gemeenten ook de plicht hebben deze informatie niet alleen op eenvoudige wijze maar ook op landelijke schaal voor derden te ontsluiten.

**DataLand geopend** Met de opening van DataLand op 13 december 2000 in Madurodam door de bestuursvoorzitter DataLand en burgemeester van Leiderdorp M. Zonneville, hebben een groot aantal gemeenten en de VNG een belangrijke stap gezet naar één landelijk distributiecentrum voor gemeentelijke vastgoedinformatie. DataLand streeft naar een landelijke voorziening waarmee gegevens uit het gemeentelijk informatiedomein breder toegankelijk worden voor de publieke en private markt. Gestart wordt met gebouwgegevens. Afnemers krijgen via DataLand toegang tot de vastgoedinformatie over de gebouwen van de aangesloten gemeenten.

DataLand verwacht binnen vier tot vijf jaar een landelijke dekking van de gebouwgegevens te bereiken. Het gaat daarbij om de gebouwgegevens die thans door ruim 500 gemeenten – de bron van gebouwgegevens – worden beheerd. Er zijn ongeveer acht miljoen gebouwen (woningen en niet-woningen) in Nederland. De vooruitzichten zijn dat er in de komende jaren nog een groot aantal gebouwen bijkomen. Ook vindt sloop en renovatie plaats. Het feit dat gebouwen onroerend zaken zijn, wil niet zeggen dat er niets aan verandert. In dit opzicht zijn de gebouwgegevens voortdurend in beweging, maar dit terzijde.

**Gemeenten participeren in DataLand** DataLand is van en voor gemeenten. In het voorjaar van 2001 zijn alle gemeenten door DataLand gevraagd te gaan participeren in DataLand. Op basis van een door de BNG getoetste exploitatie-opzet en samen met het notariskantoor Pels Rijcken & Drooglever Fortuijn uitgewerkte organisatiestructuur is deze participatie vormgegeven.

Participatie betekent dat de gemeente certificaathouder wordt van DataLand en daarvoor

eenmalig een bedrag van 10 eurocent per gebouw betaalt. Daarbij ontvangt de gemeente een aantal certificaten in DataLand dat overeenkomt met het aantal aanwezige gemeentelijke gebouwen. De cijfers over woningaantallen van het CBS gelden daarbij als referentie.

Naast het feit dat de gemeente certificaathouder wordt, gaat zij op basis van een overeenkomst halfjaarlijks aan DataLand de bij de gemeente beschikbare gebouwgegevens beschikbaar stellen. Daarbij wordt ook gebruik gemaakt van reeds bestaande standaarduitwisselingsformaten, zodat de gemeentelijke inspanning voor het aanleveren van de gebouwgegevens minimaal is.

Indien DataLand gegevens beschikbaar stelt aan een afnemer, ontvangt de betreffende gemeente een vast percentage (20%) van de opbrengst. Dit bedrag is een bijdrage in de verstrekingskosten die door de gemeente zijn gemaakt. DataLand streeft geen winstmaximalisatie na.

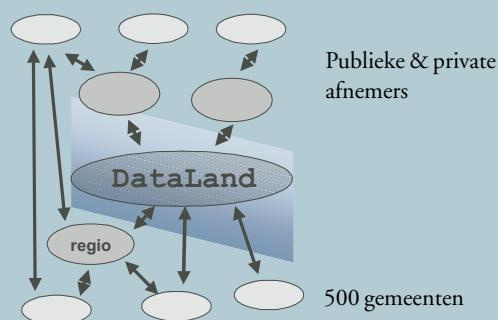
**Veel afnemers wensen gebouwgegevens** Vastgoedinformatie over gebouwen kent veel toepassingen. Te denken valt aan de ontwikkeling van grootschalige (infrastructuur)projecten, onderzoek naar de woningvoorraad en de behoefte aan woningen in een bepaalde regio, de waardering van vastgoedobjecten in het kader van de zakelijke dienstverlening, de inrichting van Nederland in de 21e eeuw, milieueffect en veiligheidsrapportages, vestigingsbeleid, regionale rampenplannen of ondersteuning van logistieke en distributieprocessen.

Niet alleen private organisaties houden zich met deze toepassingen bezig. Juist tal van (semi-)overheidsorganisaties zijn sterk geïnteresseerd in de gemeentelijke vastgoedinformatie voor strategie en uitvoering. Te denken valt aan woningbouwcorporaties, regionale brandweer, politie, GG&GD en hulpdienstverlening, CBS, NS, vervoersbedrijven, diensten van ministeries, provincies en regionale samenwerkingsverbanden.

DataLand heeft inmiddels tal van contacten opgebouwd met publieke en private afnemers van gemeentelijke informatie over gebouwen. Het feit dat vastgoedinformatie, via adressen en/of geometrische kenmerken, kan worden gecombineerd met andere gegevensbronnen maakt de mogelijkheden om de vastgoedinformatie over gebouwen toe te passen zeer groot. Een goede toegankelijkheid tot de vastgoedinformatie is hiervoor wel nodig. De belangrijkste voorwaarden die door deze afnemers bij afname worden gesteld, zijn:

- landelijke dekking van de aangeboden gegevens;
- consistentie tussen de aangeboden gegevens;
- gegarandeerde continuïteit in levering;
- gedefinieerde kwaliteit van de gegevens.

#### De intermediaire positie van DataLand



**DataLand als distributiepunt** Vanuit haar missie levert DataLand alleen gegevens in de vorm van halffabrikaten, die door de afnemers kunnen worden verwerkt tot de door hen gewenste informatie. In de termen van OL2000 positioneert DataLand zich als het ware als een mid-office distributiecentrum, een intermediair tussen vraag en aanbod en zorgt het namens de aangesloten gemeenten voor een optimale ondersteuning van de afnemers.

Afnemers wensen - en dat is begrijpelijk - zo veel mogelijk gegevens te ontvangen. Samen met een grote groep gemeenten is door DataLand op basis van de volgende uitgangspunten de eerste gegevensset vastgesteld, die door DataLand toegankelijk gemaakt gaat worden:

- de gegevens behoren tot het gemeentelijk informatiedomein;
- de gegevens richten zich in eerste instantie op beschrijvende kenmerken van gebouwen (woningen en niet-woningen) op het meest gedetailleerde (adres)niveau;

- de gegevens kunnen door gemeenten beschikbaar worden gesteld binnen de huidige wet- en regelgeving. Hierbij wordt onder meer gedacht aan de Wet bescherming persoonsgegevens en de wetgeving in het kader van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ);
- standaardisatie, uniformering en uitwisseling van de gegevens vindt plaats via reeds bestaande standaarden. GFO-Basisgegevens van de VNG, de metagegevensstandaard van de RAVI en het NCGI alsmede Stuf-TAX zijn in dit kader goede voorbeelden;
- e gegevens zijn via locatiekenmerken (adressen, x,y-coördinaten, postcodes) te koppelen met andere gegevenssets van (overheids)informatie. Hier wordt met name gedacht aan kadastrale, topografische en statistische informatie;
- de DataLand-gegevens dienen via de locatiekenmerken aggregaerbaar te zijn met reeds aanwezige 6PPC-informatie en de wijk- en buurtindeling van het CBS.

**De gemeenten zijn en blijven de bronorganisatie** De gemeenten, als beheerders en aanbieders van de gebouwgegevens, verwachten dat DataLand als neveneffect heeft dat zij hun geoinformatie beter gaan organiseren, juist om aan de geformuleerde eisen te kunnen voldoen. Ook wordt verwacht dat een bij wet geregelde gemeentelijke gebouwenregistratie sneller van de grond kan komen. Zoals bekend wordt thans door de RAVI en de VNG – in het kader van het programma Stroomlijning Basisgegevens – het project Haalbaarheidsonderzoek Authentieke Gebouwenregistratie uitgevoerd. DataLand heeft in dit kader een deelproject gerealiseerd, waarin met en voor gemeenten veldonderzoek is gedaan naar met name de organisatorische, gegevens- en logistieke aspecten. In het najaar van 2000 is een enquête gehouden onder 100 gemeenten die betrokken zijn bij DataLand.

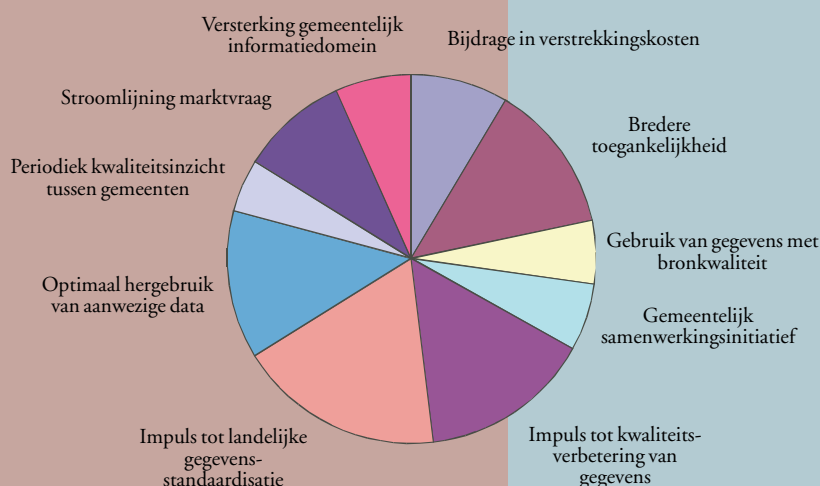
In onderstaande figuur is het resultaat van de enquête weergegeven. Het maakt inzichtelijk welke toegevoegde waarde de gemeenten van DataLand verwachten.

Natuurlijk is het belangrijk dat de wensen van afnemers inzake de landelijke dekking en uniforme beschikbaarheid van de gebouwgegevens aansluiten bij het door DataLand geformuleerde uitgangspunt, dat gegevens door gemeenten met een minimale inspanning beschikbaar kunnen worden gesteld. Als oplossing voor dit vraagstuk ziet DataLand een optimale aansluiting op reeds bestaande gemeentelijke – al dan niet interbestuurlijke – informatiestromen. Immers, de gegevens worden al beheerd via de reguliere bedrijfsvoering. Voor de gebouwinformatie bestaan thans een aantal van deze gemeentelijke informatiestromen:

- in het kader van de bouwnijverheidstatistiek richting het CBS;
- in het kader van de Wet WOZ betreffende de waardering van gebouwen;
- voor het Landelijk Samenwerkingsverband GBKN, waardoor onder meer de geometrische locatiekenmerken van gebouwen beschikbaar komen.

Het gegevensaanbod van DataLand is dus een directe afgeleide van de bij gemeenten beschikbare set van objectief beschrijvende gegevens van gebouwen. Het beheer en de bijhouding van de gegevens zijn niet te herleiden tot één proces of één doel. De gegevens vormen als het ware een gemeenschappelijk, al dan niet fysiek aanwijsbaar, basisbestand met gebouwgegevens. Bij veel gemeenten spreekt men ook wel over de gebouwenregistratie als onderdeel van de Basisregistratie Vastgoed.

**Toegevoegde waarde van DataLand voor gemeenten**



**De gebouwgegevens bepaald** De gegevens die DataLand namens de aangesloten gemeenten toegankelijk gaat maken voor de markt omvat van ieder object de volgende 10 kenmerken:

- |                                    |   |
|------------------------------------|---|
| 1 Locatieadres.                    | 6 (Bruto)vloeroppervlakte.              |
| 2 X,Y-coördinaat per locatieadres. | 7 Monumentaanduiding.                   |
| 3 Bouwjaar/bouwjaarklasse.         | 8 Aantal woonlagen van woonobject.      |
| 4 Bouwkundige bestemming.          | 9 Soort woonobject.                     |
| 5 (Bruto-)inhoud.                  | 10 Huur-/eigendomstatus van woonobject. |

**Gemeenten kennen de kwaliteit van hun gegevens** Eén van de belangrijkste voorwaarden die afnemers hebben genoemd, heeft te maken met de gedefinieerde kwaliteit van de gegevens. Afnemers wensen dus zicht te hebben op de kwaliteit. Het gaat daarbij niet alleen om de begrippen volledigheid, juistheid en tijdigheid, maar ook om de gehanteerde gegevensclassificaties en de mogelijkheden van datadistributie.

Uitgangspunt is en blijft dat de gemeenten de bron zijn van de gegevens en dat zij dus ook de aangewezen partij zijn om het gegevensbeheer en het bijbehorende metabehaar uit te voeren. Omdat veel gemeenten thans een 'eigen invulling' geven aan de informatievoorziening inzake gebouwen, ligt hier dus een uitdaging.

Om dit vraagstuk nader uit te werken, is samen met een aantal gemeenten en het NCGI onderzoek gedaan naar de toepasbaarheid van de door het NCGI gebruikte standaarden. Onderzoeksvragen waren:

- 1 Hoe kan een gebruikersvriendelijk metagegevensbeheer door de gemeenten worden ondersteund?
- 2 Welke mogelijkheden bestaan er om afnemers te informeren over de kwaliteit van de gegevens?
- 3 Welke mogelijkheden zijn er om de standaarden en tools binnengemeentelijk breder te gaan inzetten en te gebruiken voor de gemeentelijke informatievoorziening?

Conclusie van het onderzoek is dat DataLand namens de gemeenten op een adequate wijze het gewenste zicht op kwaliteit aan de afnemers kan geven. Deze situatie wordt bereikt doordat gemeenten tijdens de halfjaarlijkse aanlevering van de gebouwgegevens gelijktijdig de bijbehorende meta-informatie verstrekken. Per gemeente wordt op deze manier de meta-informatie van de gebouwgegevens inzichtelijk. Het is dus mogelijk dat gemeenten verschillende classificaties voor een bepaald gegeven gebruiken. Voorbeelden zijn de GFO en de DuWOZ-classificatie, die voor eenzelfde gegeven gebruikt kunnen worden.

Op basis van het DataLand-gegevenswoordenboek worden gemeenten geïnformeerd over de wijze waarop zij de meta-informatie inzichtelijk kunnen maken.

**DataLand gaat zorgvuldig met gebouwgegevens om** Omdat DataLand op een zorgvuldige wijze omgaat met het ter beschikking stellen van gemeentelijke vastgoedgegevens aan publieke en private afnemers, is in het jaar 2000 advies gevraagd aan de Waarderingskamer en de Registratiekamer.

In haar advies wijst de Waarderingskamer op beperkte openbaarheid en geheimhouding van bepaalde gegevens in het kader van de Wet WOZ. De gegevens die DataLand aanbiedt, zijn een directe afgeleide van de bij gemeenten beschikbare objectieve beschrijvende gegevens over gebouwen. DataLand verstrekt dus geen subjectgegevens, WOZ- of belastinggegevens, maar alleen objectief beschrijvende gegevens over gebouwen.

De Registratiekamer heeft laten weten dat gegevens op adresniveau moeten worden opgevat als te beschermen persoonsgegevens in de zin van de nieuwe Wet bescherming persoonsgegevens. DataLand zal in de geest van dit advies van de Registratiekamer handelen en zij zal derhalve, voordat de gegevens ter beschikking worden gesteld, beoordelen of het door de afnemer beoogde doel belemmerd werkt om de gebouwgegevens op adresniveau aan te bieden. In dat geval zal DataLand de gegevens op 6-positiepostcodeniveau aanbieden. De Registratiekamer heeft immers uitgemaakt dat gegevens op het aggregatieniveau van de 6-positiepostcode (dus zonder huisnummers) geen (herleidbare) persoonsgegevens meer bevatten.

\* DataLand is gehuisvest aan de Galvanistraat 15 te Rotterdam, Postbus 6230, 3002 AE Rotterdam en ook toegankelijk via [www.data-land.nl](http://www.data-land.nl).