

kadaster



# terzake #11

FEBRUARI 2011

RELATIEMAGAZINE VAN HET KADASTER

Voor en met de notaris 4

Samenwerking bij Natura 2000-registratie 8

Wijkmonitor voedt wetenschappelijk onderzoek 9

Op naar 5D 12

Huis in buitenland kopen, vanuit Nederland 13



X 193832

HEERENVEEN-ORANJEWOUD, LANDGOED ORANJEWOUD

Y 552438

## “Strakke geometrie in een barok landschap”

wie Paul van der Molen

wat Voormalig hoofd Kadaster International, Visiting Professor Universiteit Twente (ITC)

waar Landgoed Oranjewoud in Heerenveen-Oranjewoud

### Waarom is deze plek voor u zo bijzonder?

“Omdat daar moderne kunst wordt getoond in een modern museum temidden van het landgoed uit de 17e eeuw. Strakke geometrie in een barok landschap. Een perfecte combinatie. Het museum met het aangrenzende landschap is in 2004 geopend. Het landgoed stamt oorspronkelijk uit de 17e eeuw en werd eigendom van Albertine Agnes, de vrouw van stadhouder Willem Frederik, toen zij na diens dood in 1664 regentes werd voor hun zoon Hendrik Casimir.”

### IN HET KORT

#### ‘WERKEN NAAR WAT U VRAAGT’

Dat is in de kern waar het Kadaster op inzet voor zijn klanten in de plannen voor de komende jaren. Om dit te bereiken gaat het zijn dienstverlening nog verder op de klanten toesnijden. En het gaat meer samenwerken met andere partijen. Dit is de kern van het Meerjarenbeleidsplan 2011-2015. De speerpunten op een rijtje:

[WWW.KADASTER.NL/MEERJARENBELEIDSPLAN](http://WWW.KADASTER.NL/MEERJARENBELEIDSPLAN)

#### BESPARING OP AFVALINZAMELING DOOR GEBRUIK BAG

Onlangs moest een gemeente met ca. 14.000 inwoners een nieuw contract afsluiten voor de afvalinzameling. De gegevens over de hoeveelheid adressen en panden in de gemeente, de functie (bedrijf of woning) en de mate waarin adressen zich bevinden in een zelfde pand zijn tot op heden bijeengebracht door bestanden uit GBA en WOZ. De BAG bleek als bronbestand voor deze gegevens veel beter bruikbaar: de gegevensverwerking vond in enkele uren in plaats van twee weken. En omdat er een accurater beeld van het aantal verblijfsobjecten in één pand gekregen werd, kon op het nieuwe contract een 4 % lagere prijs worden bedongen.

Inmiddels zijn vrijwel alle gemeenten aangesloten op de Landelijke Voorziening Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG). De verwachting is dat de laatste 3 gemeenten in het eerste kwartaal van 2011 aansluiten.

[WWW.KADASTER.NL/BASISREGISTRATIES](http://WWW.KADASTER.NL/BASISREGISTRATIES)

### COLOFON

Terzake #1, februari 2011

**Eindredactie** Karl Adams  
**Redactie** Klaas van der Hoek, Brigitta Zorge-Kremer, Theo Splithof, Ernst Peter Oosterbroek, Susan Koerselman

**Opmaak** Peter Donderwinkel, Kadaster  
**Fotografie** Plaatwerk Fotografen, Ministerie I&M (7), Sushilla Kouwen voor Fotografie Gerhard Witteveen (10, 11) Kadaster (11)

**Druk** totdrukwerk, Apeldoorn

**Oplage** 15.000, vier maal per jaar

**Redactieadres** Terzake, Postbus 9046, 7300 GH Apeldoorn; [terzake@kadaster.nl](mailto:terzake@kadaster.nl)

**Terzake downloaden?**

[www.kadaster.nl/zakelijk/terzake.html](http://www.kadaster.nl/zakelijk/terzake.html)

“We gaan nog meer werken naar wat de klant vraagt en onderzoeken de kansen die social media bieden.”

DORINE BURMANJE NIEUWJAARSBIJENKOMST MET MANAGEMENT EN STAKEHOLDERS, 13 JANUARI 2011



## 4 Ter zake

### Voor en met de notaris

In gesprek: Geertjan Sarneel en Dorine Burmanje. Twee bestuursvoorzitters over de relatie tussen notariaat en Kadaster. Ketenpartner en klant. Hoe werkt dat in de praktijk?

#### 8 Samenwerking bij Natura 2000-registratie

Kadaster en Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie zorgen samen voor soepele registratie van aangewezen natuurgebieden. Ter bescherming van flora en fauna.

#### 9 Wijkmonitor voedt wetenschappelijk onderzoek

Hoe verhoudt de inkomensontwikkeling van bewoners zich tot de huizenprijsontwikkeling? De Universiteit van Amsterdam onderzoekt het. Mede via Kadastergegevens.

#### 10 Kavelruil Bergeijk werkt door betrokkenheid

De Provincie Noord-Brabant vroeg het Kadaster om projectleiding. Ruim 103 vierkante kilometer werd succesvol verkaveld. Enthousiasme werkt aanstekelijk.

#### 12 Op naar 5D

Hoogte, breedte, diepte: het is niet meer genoeg om efficiënt de ontwikkeling van onze geografische omgeving weer te geven. Maar gelukkig: er is meer.

#### 13 Huis in buitenland kopen, vanuit Nederland

Een appartement in Spanje aankopen. En het hele aankoopproces in Nederland afhandelen. Nederlandse taal, notaris én rechtsbescherming.

#### VERDER

7 In Stelling

9 Vijf Vragen Voor

14 Kwartaal in Cijfers

16 Product & Praktijk



# Voor en met de notaris

Het notariaat is voor het Kadaster één van de belangrijkste klantgroepen, aan wie het Kadaster passende dienstverlening wil bieden. Anderzijds zijn Kadaster en notariaat gelijkwaardige ketenpartners binnen de vastgoed- en rechtszekerheidsketen, gebaat bij een zorgvuldige samenwerking. Hoe werkt dat in de praktijk? Twee bestuursvoorzitters in gesprek. Over elkaar scherp houden en elkaar versterken.



### Even voorstellen: Geertjan Sarneel

Voorzitter KNB: sinds 1 juli 2010. Notaris te: Reimerswaal. “Mijn drijfveer om dit te doen komt voort uit mijn ervaringen dat we dingen anders zouden moeten doen. Na 20 jaar in dit vak weet ik wat er leeft bij de notaris, maar ook bij partijen als Kadaster, Kamer van Koophandel en de klant. Die kennis wil ik gebruiken om het KNB-werk meer toe te snijden op de beleving van de notaris op de werkvloer. Er leeft bij de leden toch vaak het gevoel dat het bestuur het fout heeft. Ik kan dat weerleggen, ik ben ook maar een gewone notaris uit de provincie.”

Geertjan Sarneel is bestuursvoorzitter van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB). Dorine Burmanje is zijn evenknie bij het Kadaster. Om optimaal te kunnen samenwerken moet je van elkaar weten wat voor de ander belangrijk is. Zodat je er rekening mee kunt houden.

#### Close en kritisch

“Een mooi voorbeeld is de Ketenintegratie Inschrijving Kadaster (KIK)”, volgens Geertjan Sarneel. “In overleg met het Kadaster hebben we gekeken hoe een akte eruit moet zien, wil je hem volledig geautomatiseerd kunnen verwerken. Het Kadaster heeft voor die automatisering een uniforme wijze nodig. Wij als notarissen houden het liefst de vrijheid om ‘onze’ akte zelf te redigeren. Die sterke betrokkenheid leidt soms tot heftige discussies. Als je heel close bent, ben je ook heel kritisch op elkaar. En dat is goed. We kunnen

goed leven met het uiteindelijke compromis: de style-sheet.” Dorine Burmanje beaamt dit: “We hebben hetzelfde belang, namelijk de rechtszekerheid dienen in Nederland. Ik ben enthousiast dat we er samen zijn uitgekomen hoe we recht blijven doen aan de eigenheid en autonomie van de notaris, en toch dat geautomatiseerde proces met elkaar neerzetten.”

#### Notaris mee met de tijd

Sarneel vindt het soms lastig om zijn achterban van 1500 notarissen te overtuigen van nut en noodzaak van automatiseringsinvesteringen: “Er is angst voor verlies aan zelfstandigheid van de manier waarop je je werk inricht. Dat houdt sommigen nog tegen er vol voor te gaan.” Tegelijkertijd ziet Sarneel wat er speelt in de samenleving: “De vanzelfsprekendheid dat je nodig bent, wordt anders bekeken. We moeten meer inzetten op onze rol van adviseur. Een voorlopige →



“Als je heel close bent, ben je ook heel kritisch op elkaar. En dat is goed.”

Geertjan Sarneel

Dorine Burmanje

koopakte wordt bijvoorbeeld nu verzorgd door de makelaardij, niet-juristen. De notaris gaat pas kijken of het allemaal juridisch klopt tegen de tijd van levering. Dat moet hij eigenlijk doen in een stadium waarin dat zin heeft: als de koopakte nog niet is getekend.” Daarnaast ziet hij efficiencykansen voor notarissen wanneer ze zich specialiseren, bijvoorbeeld in familierecht of ondernemingsrecht.

#### De ‘elektronische relatie’

Ook het Kadaster wordt anders bekeken, zo merkt Burmanje: “De politiek houdt heel sterk het kostenpatroon van zbo’s in de gaten: hoe kun je met minder kosten toch kwalitatief hoogwaardig leveren? Dat is voor ons een extra drijfveer om onze processen verder te automatiseren.” Ze weet dat hierdoor het contact met het notariaat verandert: “Niet alleen neemt het aantal vestigingen af, maar we moeten wennen aan een wat meer elektronische relatie.” Sarneel deelt haar zorg: “Wat voorheen een gesprek was, is nu een elektronisch verzoek. Het werkt, maar het is de vraag of het een bevredigende manier is. Veel wordt met standaardberichten afgehandeld. Die klinken erg streng.” Desalniettemin schetst hij het moment waarop een notaris tevreden is over automatisering: “Wanneer zijn kantoorautomatisering vanzelf de relevante gegevens ophaalt en monitort.” Burmanje voorziet dat de Gebeurtenis Gedreven Informatie-voorziening (voorheen: Watchdog) daar al in 2011 aan bijdraagt: “De notaris ontvangt dan automatisch een signaal bij een wijziging aan een onderhanden dossier.”

#### Weten wat de klant wenst

Beiden zijn tevreden over de manier waarop ze van elkaar te weten komen wat ze willen. Sarneel: “We hebben een hechte overlegstructuur, zowel op bestuurlijk niveau als op werkvloerniveau. En de notaris kan natuurlijk de Bewaarderstelefoon bellen, hij kan het Meldpunt Notariaat bellen, zeer korte en efficiënte lijnen.” Burmanje: “We krijgen input vanuit het notariaat vanuit materieoverleg, vanuit de vertegenwoordiging in onze Gebruikersraad en het klantenpanel. En we richten een klanttevredenheidsonderzoek in specifiek voor het notariaat.”

#### Tarieven en kostenreductie

Burmanje vindt het goed dat Sarneel het Kadaster scherp houdt wat de tarieven betreft. Sarneel: “Wij rekenen af voor het Kadaster met de klant. Wij moeten hen de tariefverhogingen van het Kadaster uitleggen. De inschrijvingskosten zijn relatief laag, maar de meetkosten vaak hoger dan de hele akte.” Burmanje legt uit hoe tariefverhogingen voor de minister onvermijdelijk waren: “Toen de economische crisis kwam, waren de reserves van het Kadaster net via tariefverlagingen weggeorganiseerd. Een ongelukkige timing. Onze buffers herstellen nu langzaam. We hebben al heel hard gewerkt aan kostenreductie, het blijft voor ons op 1 staan.”

#### Persoonlijke communicatie

“De grote uitdaging voor 2011 is om te kijken of de dingen die we technisch hebben verzonnen ook soepel geïmplementeerd kunnen worden”, aldus Burmanje. Sarneel hoopt dat het Kadaster het notariaat daarbij met voorlichting kan ondersteunen: “Bij automatisering speelt vaak onbekendheid en onervarenheid een rol. Dan kun je laten zien hoe het werkt, zoals jullie KIK-team dat goed gedaan heeft.” Burmanje dankt Sarneel voor de tips: “Ik zal laten onderzoeken hoe we onze communicatie effectiever kunnen toespitsen op jullie vraagstelling. Zo hoop ik dat we de positieve gang die we hebben ingezet volhouden en nog meer kunnen vormgeven. En elkaar blijven versterken.”

## Dienstverlening aan notaris op stoom in 2011

- Optimalisering Ketenintegratie Inschrijving Kadaster
- Introductie Gebeurtenis Gedreven Informatie
- Uitrol Voorlopige Grenzen
- CrossBorder Electronic Conveyancing
- workshops Mijn Kadaster
- Klanttevredenheidsonderzoek Notariaat



## IN STELLING

*Het Kadaster gaat in op stellingen en vragen uit zijn omgeving.*

# “Voor overdracht van een huis energielabel verplichten”

Op 27 december stelt Z24 via haar website dat minister Piet Hein Donner van Binnenlandse Zaken het energielabel voor huizen een dwingend karakter wil geven. Het keurmerk voor eigen woningen vereist dat huiseigenaren voor circa 150 euro laten onderzoeken hoe energiezuinig hun woning is. Vervolgens krijgt het huis een label, lopend van A (zeer zuinig) tot G (onzuinig).

Z24 geeft aan dat sinds de invoering van het energielabel in 2008 er slechts 85 duizend koophuizen zijn gelabeld. Het idee van minister Donner is om vóór 2013 een systeem in te voeren waarmee huizen die niet zijn gelabeld ook niet worden opgenomen in het Kadaster. Hierdoor kan het eigendom van een dergelijke woning niet overgaan.

Z24 vermeldt verder dat de Vereniging Eigen Huis (VEH) en makelaarsorganisatie NVM hebben aangegeven dat zij de plannen van Donner onacceptabel vinden: “Bij huizen met een slecht label zien mensen zelf wel dat het huis niet energiezuinig is”, stelt de woordvoerder van de VEH; de twee organisaties vermoeden dat het plan om huizen ‘onverkoopbaar’ te maken in strijd is met het Europees Verdrag voor de Rechten van de mens, omdat het recht op eigendom in het geding zou zijn.

BRON: VERZET ‘VERKOOPVERBOD’ HUIZEN ZONDER ENERGIELABEL  
Z24.NL, 27 DECEMBER 2010

### Mr. Wim Louwman HOOFDBEWAARDER VAN HET KADASTER

“Het gaat hier om de uitvoering van een richtlijn van de Europese Commissie, die er toe strekt dat aspirant kopers beter geïnformeerd worden omtrent het object van hun koop. In Nederland en veel andere Europese landen heeft een koper recht op informatie omtrent verborgen gebreken, publiekrechtelijke en privaatrechtelijke beperkingen (erfdienstbaarheden) en dus nu ook op de inhoud van een Energie Prestatie Certificaat. Een recht op geheimhouding van dergelijke informatie bestaat niet; de Europese Commissie wil juist verplichtingen tot grotere openbaarheid van dergelijke beperkingen invoeren. Ik zie dan ook geen strijd met het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens.”



# Samenwerking bij Natura 2000-registratie

Nederland kent 166 Natura 2000-gebieden. Het Kadaster en het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I) werken nauw samen om ervoor te zorgen dat het publiek via het Kadaster kan achterhalen in hoeverre percelen deel uitmaken van deze natuurgebieden.

Natura 2000 is een Europees netwerk van natuurgebieden. De landen van de Europese Unie hebben gezamenlijk besloten om dit netwerk op te zetten om kwetsbare flora en fauna te beschermen.

## Aanwijzing natuurgebieden

In Nederland zorgt de Programmadirectie Natura 2000, onderdeel van het Ministerie van EL&I, voor het vaststellen van de Natura 2000-gebieden. Aad van Gelswijk, projectleider: “Er zijn inmiddels 158 gebieden in ontwerp aangewezen, waarvan nu 56 zijn afgerond. Alle belanghebbenden konden bezwaren of twijfels kenbaar maken. De reacties gaan soms over begrenzings, maar ook over zaken die de agrarische bedrijfsvoering zouden kunnen belemmeren, zoals een verhoogd grondwaterpeil. Veel bezwaren kunnen we wegnemen door aanpassingen en door consequenties nog eens goed uit te leggen.”

## Publiekrechtelijke beperking

Na de behandeling van de zienswijzen neemt de staatssecretaris van EL&I een definitief aanwijzingsbesluit. Dit valt onder de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken. Binnen vier dagen na het besluit moet het in de Openbare Registers worden ingeschreven. Daarbij wordt het gekoppeld aan de betreffende kadastrale perceelnummers. Iedereen die zo'n perceel raadpleegt in de kadastrale registratie ziet dan dat het onder de Natura 2000-regeling valt en kan desgewenst doorklikken naar het aanwijzingsbesluit.

## Contouren

Om het inschrijvingsproces soepel te laten verlopen, zijn de Programmadirectie Natura 2000 en het Kadaster een intensieve samenwerking aangegaan. Saskia van den Tweel is beleidsmedewerker bij de Programmadirectie en de coördinator voor dit onderdeel: “Met onze eigen GIS-applicatie bepalen we de contour van het Natura 2000-gebied. Het Kadaster levert ons dan een lijst met de percelen die daar binnen vallen en een percelenkaart. Deze gebruiken we om de begrenzing op detailniveau nog eens kritisch te bekijken.”

## Web-ELAN

“Na drie aanwijzingsbesluiten analoog aangeboden te hebben, was snel duidelijk dat digitale aanlevering via Web-ELAN voor beide partijen het meest efficiënt is”, aldus Van den Tweel. “Begin 2008 hadden we nog wat aanloopproblemen, onder andere door de strenge autorisatie-eisen. Maar deze kinderziekten zijn nu wel overwonnen.”

De Universiteit van Amsterdam doet onderzoek naar de opkomst en neergang van stedelijke buurten. De inkomensontwikkeling van de bewoners wordt vergeleken met de huizenprijzontwikkeling. Die laatste wordt ontleend aan Kadastergegevens.

# Wijkmonitor voedt wetenschappelijk onderzoek

De overheid besteedt veel geld aan het verbeteren van achterstandswijken (Vogelaarwijken, prachtwijken, krachtwijken). Het effect van die investeringen is niet altijd duidelijk. De Universiteit van Amsterdam probeert op basis van kwantitatieve analyses meer zicht te krijgen op de opkomst en neergang van stadswijken.

## Drie steden

Annalies Teernstra voert dit onderzoek uit samen met collega-onderzoeker Wouter van Gent. Zij richten zich op drie gemeenten: Amsterdam, Den Haag en Tilburg. "Drie heel verschillende steden", aldus Teernstra. "Amsterdam met een zeer duidelijk oud centrum en vandaaruit ringvormige uitbreiding, Den Haag dat is vastgegroeid aan andere kernen zoals Scheveningen en Voorburg, en Tilburg als oude industriestad." De gemeenten participeren zelf ook in het onderzoek, evenals enkele woningcorporaties en het Nicis Institute. "Zij zijn erg benieuwd naar de uitkomsten, want die helpen hen in het maken van keuzes, voor bijvoorbeeld stadsontwikkelingsprojecten."

## Opkomst en neergang van buurten

Teernstra en Van Gent hebben eerst de drie gemeenten als geheel onderzocht. Hun vraag was: gaan de sociale en de fysieke op- en neergang van buurten



gelijkop, of bewegen die zich onafhankelijk van elkaar? De sociale opkomst en neergang wordt afgemeten aan de gemiddelde inkomensontwikkeling op basis van gegevens van het CBS. De ontwikkeling van de gemiddelde woningwaarde bepaalt de fysieke opkomst en neergang. Die gegevens komen uit de Wijk- en Buurtmonitor van het Kadaster. In de onderzochte periode van 1999 tot en met 2006 bleken de sociale en de fysieke ontwikkeling van de buurten zeer uiteenlopend te zijn. In slechts een klein aantal buurten ontwikkelen het inkomen en de woningwaarde zich parallel. Dit zijn met name buurten aan de 'top' en de 'onderkant' van de woningmarkthiërarchie.

## Verdieping

"Nu we dit overzicht hebben, gaan we enkele verdiepingsvragen onderzoeken. Eén daarvan is de invloed van huishoudens en *urban managers*, onder andere gemeenten en woningcorporaties, op de opkomst en neergang van buurten. Per stad proberen we twee buurten te vinden die goed vergelijkbaar zijn, maar toch uiteenlopende ontwikkelingen laten zien. Het doel is om te onderzoeken in hoeverre deze ontwikkelingen worden veroorzaakt door huishoudens enerzijds en *urban managers* anderzijds."

## VIJF VRAGEN VOOR

KEES DE ZEEUW HOOFD KADASTER INTERNATIONAL

### 1. Waarom is uw werk het leukste van Nederland?

"Omdat in deze baan mijn ambities, kennis en ervaring bij elkaar komen. Door in het buitenland te werken zie je bovendien goed welke fantastische producten, aanpak en kennis we in Nederland bij het Kadaster hebben waar we trots op mogen zijn."

### 2. Welke gouden informatiebronnen gebruikt u dagelijks?

"Alles wat in mijn iPhone-tje binnen komt. Of het nu email, nieuws of locatie-informatie op basis van GPS is. Verder ben ik erg van het informele."

### 3. Wat wilt u altijd nog eens doen?

"Een grote multimediale productie maken met beeld, licht en geluid."

### 4. Met welk motto stapt u de dag in?

"Ook van niets iets maken. Je krijgt het zoals je het krijgt. De kunst is om daar het mooiste van te maken."

### 5. Als kind wilde ik worden:

"Drummer van Queen én nummer 10 van het Nederlands elftal. Als combi-baan."



# Kavelruil Bergeijk werkt door betrokkenheid

**In de Brabantse gemeente Bergeijk vindt in een gebied van 103 vierkante kilometer kavelruil plaats. Aan het Kadaster de uitdaging om als projectleiding doelen en partijen samen te brengen. Vaststelling? Enthousiasme werkt aanstekelijk.**

Myra van Dijk is deelgebiedsmakelaar van de Provincie Noord-Brabant en speciaal voor dit project provinciaal contactpersoon. Ze werkt nauw samen met Clemens Smits, projectleider Ruimte & Advies van het Kadaster.

## **Uiteenlopende doelen**

“Naast het realiseren van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) moeten we ervoor zorgen dat de landbouwkundige structuur verbetert, dat er mogelijkheden worden

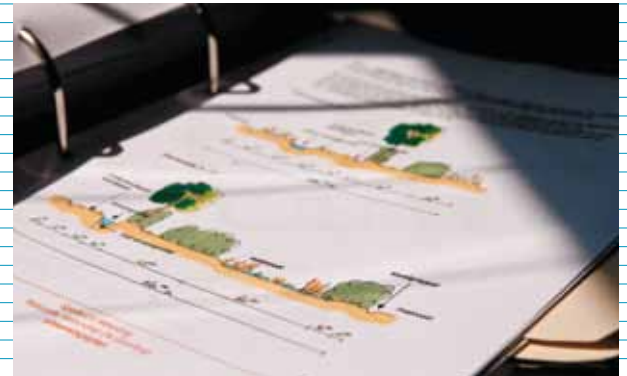
gecreëerd om de beken en kreken weer als vanouds te laten meanderen en dat er ruimte komt voor particulier natuurbeheer”, aldus Van Dijk. “Dat biedt ook mogelijkheden voor het welvaren van toerisme, de recreatie en de leefbaarheid.”

## **Zelfstandige projectleiding Kadaster**

De Provincie Noord-Brabant is de opdrachtgever. Het bijzondere aan deze vrijwillige kavelruil is dat de Provincie rechtstreeks opdracht aan het Kadaster



“Een soort chemie die erg goed uitpakt voor alle partijen”



heeft gegeven om de projectleiding op zich te nemen. Clemens Smits legt uit: “De Provincie wilde graag vaart zetten achter een aantal projecten die al wat langer op de plank lagen. De Dienst Landelijk Gebied (DLG) gaf te kennen op zo’n korte termijn niet aan die vraag te kunnen voldoen. In goed overleg is de opdracht toen bij het Kadaster neergelegd. Het is immers een project in het verlengde van de wettelijke taken van het Kadaster.”

#### Vroegtijdig knelpunten tackelen

Provincie en Kadaster trekken als team op en proberen zoveel mogelijk de problemen van te voren te tackelen. Een kavelruilteam bestaande uit negen mensen functioneert als de ogen en oren in het gebied. Er zit veel

enthousiasme en oplossend vermogen in het team volgens Van Dijk: “We hebben regelmatig overleg zodat we meteen kunnen handelen als er zich knelpunten voordoen.”

#### Vernieuwde voortgangsbewaking

Smits heeft het Kadaster een tool laten ontwikkelen die de voortgang van het project op een digitale kaart zichtbaar maakt: “Zowel opdrachtgevers als betrokkenen kunnen precies zien hoever het project is, waar we gesprekken voeren en welke gronden al op de goede plek liggen om de gewenste natuur en EHS te realiseren. De tool is zo gemaakt dat hij ook inzetbaar is bij andere kavelruilopdrachten.”

#### Enthousiasme en betrokkenheid

“Waarom het project zo’n succes is? Misschien komt het door ons enthousiasme en de betrokkenheid van alle partijen”, zo schetsen Van Dijk en Smits: “We steken er erg veel energie in en hebben in een vroeg stadium veel mensen betrokken die normaal gesproken pas veel later in beeld zouden zijn, zoals de notaris en de Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL). We proberen steeds de grenzen op te zoeken om zoveel mogelijk aan de wensen van de betrokken partijen te kunnen voldoen. Tja, er is blijkbaar een soort chemie ontstaan die erg goed uitpakt voor alle partijen.”

“Moeiteloos navigeren door ruimte, tijd en schaal”

Techniek stelt ons al in staat om de werkelijkheid van onze geografische omgeving in 3D weer te geven. In diepte, breedte en hoogte. Maar om te kunnen weergeven hoe die omgeving zich ontwikkelt, zou het mooi zijn om geografie ook in termen van tijd en schaal, geïntegreerd met 3D, te kunnen beschrijven. Jantien Stoter onderzoekt de mogelijkheden.

# Op naar 5D

Jantien Stoter kreeg de Vidi-beurs voor haar onderzoeksvorstel ‘5D datamodellering, een volledige integratie van 2D/3D ruimte-, tijd- en schaaldimensies.’ De beurs is toegekend door de Nederlandse Organisatie voor Wetenschappelijk Onderzoek en het Gebiedsbestuur Technische Wetenschappen.

## Combi TU Delft en Kadaster

Jantien Stoter combineert haar Kadasterfunctie van Geo-consultant Product- en Procesinnovatie met een functie als Universitair Hoofddocent bij de Technische Universiteit in Delft. Een goede uitgangspunt voor optimale kennisbenutting.

## 4D en 5D: tijd en schaal

Een Geografisch Informatie Systeem legt vast, slaat op, analyseert, beheert en presenteert data die verbonden zijn met een locatie op het aardoppervlak. De geometrische omschrijving van geografische data wordt normaal gesproken vastgelegd door de x-, y- en z-coördinaten. Hiermee kunnen de data in drie dimensies worden weergegeven. De vierde en vijfde dimensies zijn tijd en schaal.

## Databasetechnologie uitbreiden

Onderzoek naar slim en efficiënt opslaan van deze verschillende dimensies in één database is tot op heden vaak apart gedaan. Stoter: “Ik wil vanuit een wiskundig model proberen een werkend databasemodel te bouwen. De gebouwde prototypen kunnen bij het Kadaster in samenwerking met collega’s in de praktijk getoetst worden. Het plan is om met innovatiestudies te laten zien wat de implementatie van de behaalde wetenschappelijke onderzoeksresultaten voor het Kadaster betekent.” Het biedt de mogelijkheid om naadloos in- en uit te zoomen en daarbij de data van elke gewenste schaal en elk gewenst tijdstip op te vragen.

## 6D: semantiek

Aan de volgende dimensie wordt ook al gedacht. 6D zou de betekenis van data moeten formaliseren en desgevraagd moeten weergeven. Maar eerst naar 5D: “Hierdoor wordt moeiteloos navigeren door ruimte, tijd en schaal mogelijk, met zo min mogelijk menselijke inbreng omdat de computer de juiste representatie verzorgt.”

# Huis in buitenland kopen, vanuit Nederland

Op 25 november 2010 heeft een Nederlander voor het eerst onroerend goed in het buitenland kunnen kopen via een aankoopproces dat volledig in Nederland is afgehandeld. Niet alleen de Nederlandse taal en contacten bieden groter vertrouwen: op de overeenkomst is ook nog eens Nederlands recht van toepassing.



Het nieuwe aankoopproces is ontstaan vanuit het project Cross Border Electronic Conveyancing (CROBECO) van de Europese organisatie van registratiefunctionarissen ELRA.

## Nederlandse rechtsbescherming

Het doel is om het vertrouwen in voldoende rechtsbescherming te vergroten. Het aankoopproces wordt daarom voor een groot deel elektronisch afgewikkeld, in Nederland. Een Nederlandse notaris stelt een tweetalige akte op. Op grond van de Europese Verordening Rome I is daarbij Nederlands recht van toepassing. In geval van een geschil over bijvoorbeeld compensatie voor verborgen gebreken of verborgen beperkingen, oordeelt de Nederlandse rechter op grond van het Nederlandse Burgerlijk Wetboek.

## Cross Border Electronic Conveyancing

Manager van het CROBECO-project is de Nederlandse hoofdbewaarder Wim Louwman. Samen met collega's uit 10 andere landen en ondersteund door professor Van Erp van de Universiteit van Maastricht en professor Iglesias van de Universiteit in Valencia heeft hij het aankoopproces ontwikkeld. Als proef is gestart met onroerend goed in Spanje. Binnenkort sluit Portugal aan.

## Onderzoek door notaris vanuit Nederland

Het Nederlandse notariskantoor Frits von Seydlitz Notariaat uit Breda heeft de eerste tweetalige akte verleden. Het heeft hiervoor informatie verzameld in het informatiesysteem van de bewaarders van de Spaanse Landregisters, de Registradores.

## Afhandelingsproces

Voor het eerste deel van de koopovereenkomst die wordt ingeschreven in de Spaanse registers is een generiek Nederlandstalig model ontwikkeld. Het tweede deel bestaat uit vrije tekst, maar dient wel een aantal vereiste bepalingen te bevatten. Nadat de Nederlandse bewaarder heeft vastgesteld dat het aktemodel ongewijzigd is gebruikt en de authenticiteit is gecontroleerd, zorgt zijn elektronische handtekening voor autorisatie. Voor Spanje dient nog een tijdstempel te worden toegevoegd. Vervolgens stuurt hij de akte elektronisch door naar zijn buitenlandse collega. Daarbij volstaat de mededeling dat er op basis van de hem bekende gegevens geen belemmeringen voor registratie zijn.

## Als notaris ook grensoverschrijdende akten afhandelen?

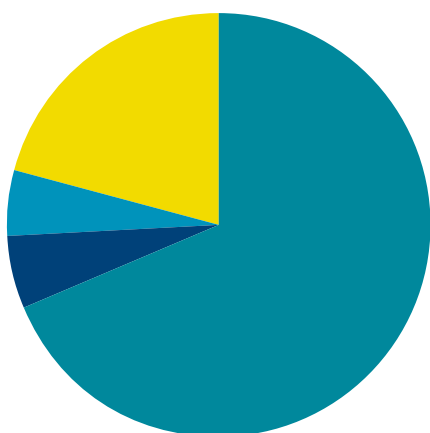
Voor informatie over formele en technische vereisten:

Bewaarderstelefoon 088 - 183 2242  
of [bewaarders@kadaster.nl](mailto:bewaarders@kadaster.nl)

# 2010, kwartaal 4

## AANTAL AKTEN

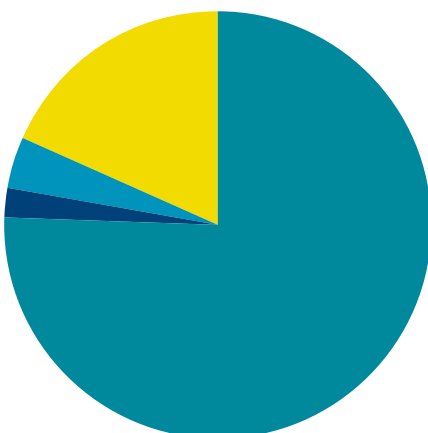
kwartaal 4, 2010	81.246 (+ 0,5 %)
kwartaal 4, 2009	80.874



- ▶ PARTICULIERE WONINGEN 65 %
- ▶ AGRARISCH 6%
- ▶ BEDRIJFSMATIG 7%
- ▶ OVERIG 22%

## AANTAL HYPOTHEEKSTUKKEN

kwartaal 4, 2010	90.849 (+ 2,7%)
kwartaal 4, 2009	88.442



- ▶ PARTICULIERE WONINGEN 76 %
- ▶ AGRARISCH 2%
- ▶ BEDRIJFSMATIG 5%
- ▶ OVERIG 17%

## Kwartaalcijfers Terzake nader verklaard

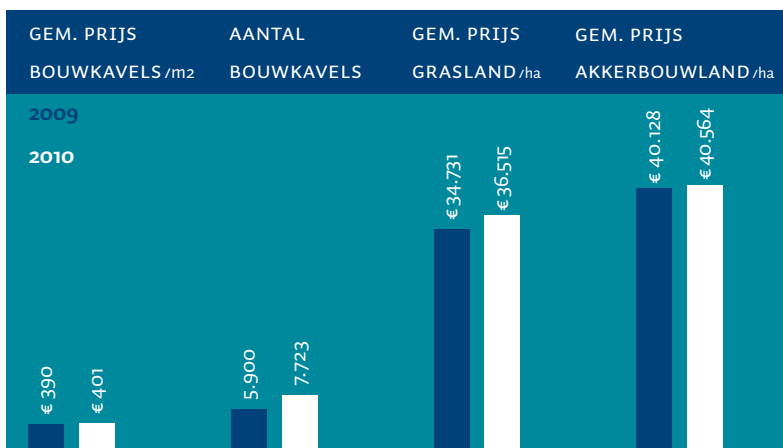
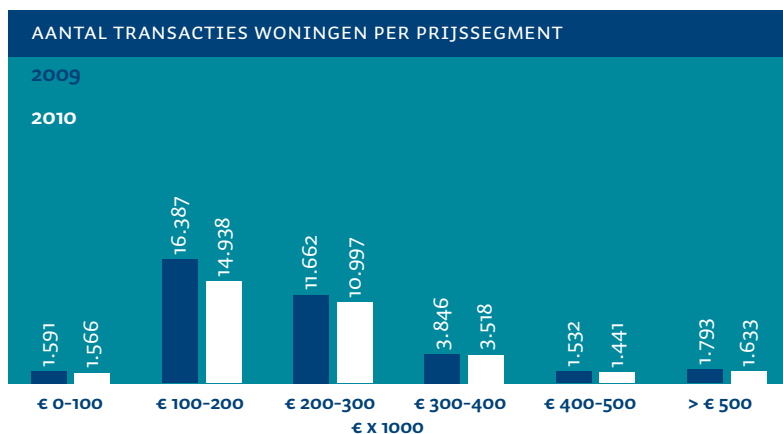
Terzake toont kwartaalcijfers over de woningmarkt. Onder akten vallen onder meer de levering van onroerend goed, ruiling, of een verklaring van erfrecht. Onder hypotheekstukken vallen bijvoorbeeld hypotheekinschrijvingen en doorhalingen. Onder onvrijwillige veilingen vallen de akten waarbij onroerend goed in opdracht van een hypothecaire schuldeiser is geveild.

## Actuele marktgegevens in digitale Terz@ke

Actuele en uitgebreide koopsomgegevens vindt u in het maandelijkse Koopsombericht op [www.kadaster.nl](http://www.kadaster.nl) en in de e-nieuwsbrief Terz@ke. Het Kwartaalbericht in deze digitale nieuwsbrief belicht de hypotheekmarkt. Abonneren op Terz@ke kan gratis via [www.kadaster.nl](http://www.kadaster.nl)

## Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK)

De Prijsindex Bestaande Koopwoningen geeft de prijsontwikkeling weer van bestaande Nederlandse woningen die verkocht zijn aan een particuliere koper. De index wordt berekend met behulp van bestanden van het Kadaster en de WOZ-waardes van de gemeenten. De PBK kan worden berekend voor Nederland totaal, per regio en per provincie voor vijf verschillende woningtypen. De actuele PBK kan kosteloos worden opgevraagd via [www.kadaster.nl](http://www.kadaster.nl)

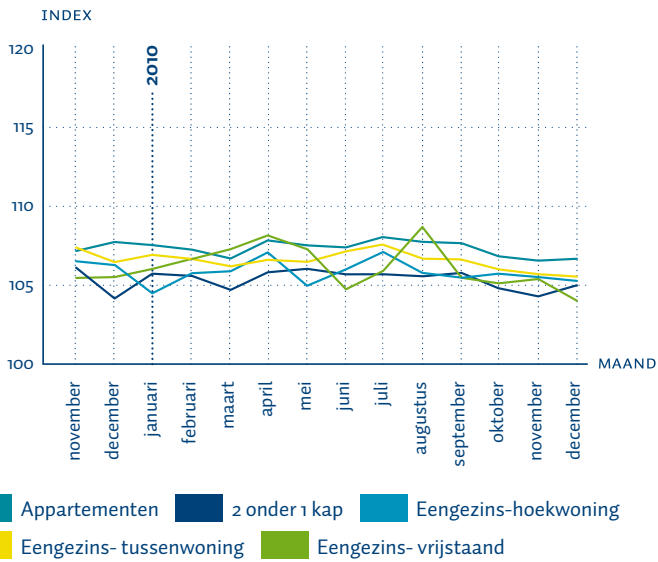


AANTAL VERKOCHTE WONINGEN	2009	2010
totaal	36.811	34.093
eengezinswoningen	25.393	23.837
appartementen	11.418	10.256

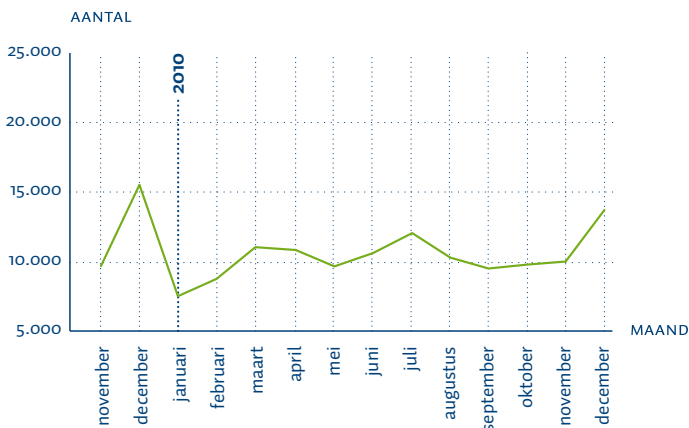
GEM. HYPOTHEEKSON WONINGEN	2009	2010
totaal	€ 280.610	€ 287.263
eengezinswoningen	€ 300.238	€ 306.153
appartementen	€ 227.221	€ 231.821

GEMIDDELDE RENTE WONINGMARKT	2009	2010
totaal	5,10	4,53

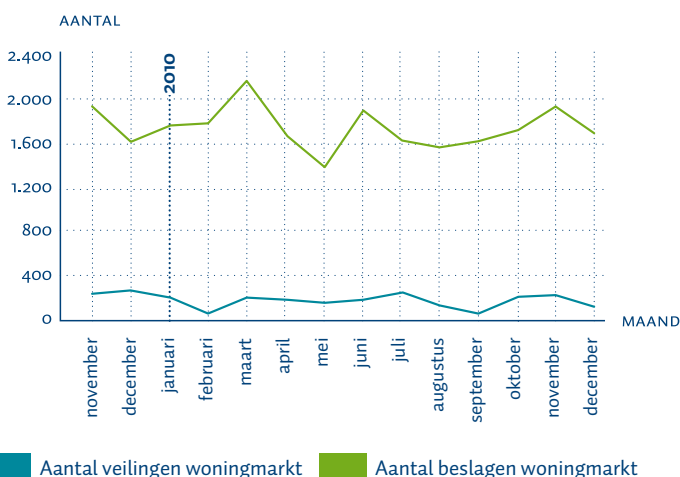
## PRIJSINDEX BESTAANDE KOOPWONINGEN (PBK)



## AANTAL WONINGTRANSACTIES



## AANTAL VEILINGEN EN BESLAGEN WONINGMARKT



### Aantal schepen

2009 2010

371

239



### Aantal luchtvaartuigen

97

75



## Vastgoedcijfers: nu via digitaal dashboard

Iedere maand en ieder kwartaal publiceert het Kadaster vastgoedcijfers in het Vastgoedbericht en in het Kwartaalbericht. Vanaf half februari 2011 worden deze samengevoegd in het nieuwe maandelijkse Vastgoed Dashboard. Dit digitale dashboard biedt meer mogelijkheden om informatie op te zoeken, te vergelijken en te downloaden. Zo zijn provincies met elkaar te vergelijken op aantallen verkochte woningen of aantal hypotheeklen. Ook zijn provincies afzonderlijk te selecteren om de laatste vastgoedontwikkelingen overzichtelijk in beeld te krijgen.

Degenen die op dit moment al vastgoedcijfers via e-mail ontvangen, blijven maandelijks via e-mail op de hoogte. Rond de 15e van de maand verschijnt een e-mail met een samenvatting van de actuele cijfers en een verwijzing naar het Vastgoed Dashboard. Rond de 20e van de maand volgt een e-mail over de gezamenlijke publicatie met het CBS van de Prijsindex voor Bestaande Koopwoningen.

Bekijken of aanmelden? Bezoek [www.kadaster.nl](http://www.kadaster.nl) onder Vastgoedcijfers.



PRODUCT

AdresCoördinaten Nederland (ACN)

GEBRUIKT DOOR

Google

DOEL

Het bieden van nauwkeurige en efficiënte plaats- en routebepaling

HOE

Het gebruiken van AdresCoördinaten Nederland als referentie binnen Google Maps

## Nauwkeurige adrescoördinaten. Nauwkeurig navigeren.

Miljoenen mensen over de hele wereld gebruiken elke dag navigatiesoftware om op hun plek te komen. De beschikbaarheid van software, sites en apps neemt toe. Eén van de marktleiders is Google. Als referentie voor de gegevens van het Nederlands grondgebied heeft Google gekozen voor AdresCoördinaten Nederland. Dit is een digitaal bestand op basis van ieder bekend TNT Post-adres, voorzien van een x- en y-coördinaat (RD-formaat). Van alle bestaande gebouwen met een adres zijn de coördinaten bekend, ook van huurwoningen. De plaats van de ACN-coördinaten valt vrijwel altijd binnen het gebouw. Via een GIS-applicatie als Google Maps wordt de ligging van adressen dan ook met grote precisie weergegeven in een kaart. En zo zorgt nauwkeurigheid voor betrouwbaarheid.

[WWW.GOOGLE.NL/MAPS](http://WWW.GOOGLE.NL/MAPS)

kadaster  
feitelijk verrassend