

Eindrapportage pilot Basis Gebouwen Registratie (BGR) en Shared Services *het vervolg*

Algemeen

Het SVHW heeft, via de landelijke projectgroep, deelgenomen in de pilot Basis Gebouwen Registratie, welke gecoördineerd werd door het ministerie van VROM. Aan de pilot BGR hebben, naast het coördinerende ministerie van VROM deelgenomen:

- het SVHW
- de gemeente Den Haag
- de gemeente Voorst
- de gemeente Moerdijk
- de gemeente Groningen

De pilot BGR is uitgevoerd in het kader van het programma Stroomlijning Basisgegevens, waarin wordt gewerkt aan een stelsel van authentieke basisregistraties. Met dit stelsel van basisregistraties wordt beoogd te komen tot zowel een besparing van de kosten voor het registreren en beheren van gegevens als tot het verbeteren van de kwaliteit van de informatievoorziening en de op grond daarvan genomen overheidsbesluiten. Het gaat hierbij om de basisregistraties van personen (GBA), niet natuurlijke personen en vestigingen (BBR), kadastrale percelen, ruimtelijke objecten (Geografisch Kernbestand, GBKN), adressen (BRA) en gebouwen en verblijfseenheden (BGR).

Inrichten project

Door deelname in de pilot BGR voorziet het SVHW een uitbreiding van haar effectieve en efficiënte werkwijze op dit moment, naar het gehele veld van de vastgoedinformatie. Het experiment sluit aan bij twee hoofddoelstellingen van InAxis: het opzetten en gebruik maken van basisregistraties en het werken volgens het “shared services”- concept. Deze doelstelling vereist de deelname van meerdere gemeenten binnen het SVHW. Voor dit project zijn de zes gemeenten binnen de Hoeksche Waard benaderd.

Afbakenen pilotgebied

De gebieden waarin de vastgoedobjecten in de BGR bijgehouden betreffen:

Binnenmaas: het bedrijventerrein Boonsweg

Cromstrijen: het woon-winkelgebied Voorstraat-Kerkstraat in Klaaswaal, inclusief de omliggende gedeelten van de Molendijk, Beneden Molendijk, Oud-Cromstrijensedijk OZ, het Groene Kruispad en het Rankpad

's-Gravendeel: het woon-winkelgebied Smidsweg, Langestraat, Noord-Voorstraat en Zuid-Voorstraat

Korendijk: de kern Piershil

Oud-Beijerland: het woon-winkel-bedrijven gebied Molendijk, Beneden Molendijk, Vierwiekenplein, Gedempte Spui, Oost-Voorstraat en West-Voorstraat

Strijen: het industrieterrein Oud-Bonaventura

Projectorganisatie

De rol van projectleider is uitgevoerd door P. Bervoets, directeur van het SVHW. De adjunct-directeur, J.E. Verplanke, heeft met name de taken van beheerder vervuld. Zij werden hierbij bijgestaan door

medewerkers van Geotax. Het verzamelen en registreren van de gegevens vond plaats door de medewerkers van het SVHW.

Evaluatie

Algemeen

Op 28 januari 2004 heeft een afsluiting plaatsgevonden van de praktijkproeven BGR. Alle deelnemers hebben aan de 'Rapportage Praktijkproeven Basis Gebouwen Registratie 2003' hun bijdrage geleverd. Het project van de pilot BGR in voor het SVHW niet geheel conform de verwachtingen gerealiseerd. Aan een aantal zaken kon worden voldaan; echter voor de beheerfase was, gezien de niet goed werkende applicatie, niet meer voldoende tijd aanwezig.

1. Het plan van aanpak (opgenomen in Projectplan SVHW Basis Gebouwen Registratie) is gemaakt.
2. Het overleg met gemeenten (binnen de Hoeksche Waard) heeft plaatsgevonden. De Ambtelijke Commissie SVHW (ambtelijke vertegenwoordigers van de deelnemende gemeenten) is over de pilot BGR nader geïnformeerd.
3. Om de proeven te kunnen uitvoeren is door Vicrea eerst een softwareapplicatie met geografische component voor de landelijke projectgroep ontwikkeld. De koppeling met de geometrie is niet alleen onderdeel van de inhoudelijke proef, maar moest ook helpen het draagvlak voor de proefnemingen binnen de betrokken pilotorganisaties (gemeenten in de Hoeksche Waard) te vergroten. De applicatie is door Vicrea (op een laptop) uitgeleverd.
4. Voor de conversie is bewust de tijd genomen om zo goed mogelijk inzicht te krijgen op de problemen die zich hierbij voordeden. Dat wordt straks bij de invoering van de basisregistratie immers een belangrijk punt. Vicrea ondervond problemen bij het converteren van het gegevensbestand, waardoor de resultaten van de conversie onvoldoende waren. SVHW heeft GeoTax in de arm genomen om de conversie opnieuw uit te voeren. GeoTax heeft hiertoe het 'GeoTax projectplan' opgesteld. Onderstaand bij resultaat conversie GeoTax/Geodan wordt hierop nader ingegaan.
5. Op 3 september 2003 hebben de deelnemers aan de pilot BGR afgesproken de beheerfase te starten op 1 oktober. Indien het niet zou lukken de implementatie voor 1 oktober uit te voeren, dan was het geen probleem dat implementatie en beheerfase elkaar dan deels zouden overlappen. De uiteindelijke einddatum bleef uiteindelijk gehandhaafd (januari 2004).

Resultaat conversie GeoTax/Geodan

Het SVHW heeft GeoTax gevraagd om een koppeling te verzorgen tussen de administratieve WOZ-gegevens en kaartgegevens van het SVHW en deze gegevens te plaatsen in de bestaande applicatie op de laptop met het BGR-project van VROM.

Hierbij zijn een aantal stappen uitgevoerd:

- bepalen en analyseren van de status quo situatie
- vaststellen van het gewenste eindresultaat
- analyseren van de beschikbare gegevens
- bepalen van een geschikte koppelingsmethode
- verzamelen, bewerken en koppelen van de gegevens
- plaatsen van de gekoppelde gegevens in de Vicrea applicatie op de laptop van VROM.

Een aantal knelpunten is hierbij naar voren gekomen:

- Het betreft een unieke situatie met handelingen die niet eerder (met succes) zijn uitgevoerd. Wellicht kan de opgedane expertise en gevolgde methodiek worden hergebruikt (geautomatiseerd vormen van gebouwen en verblijfseenheden en koppelen verblijfseenheden aan gebouwen en het geheel aan kaartmateriaal). Voor een aantal handelingen geldt dit waarschijnlijk niet (bijvoorbeeld het plaatsen van gegevens in de Vicrea applicatie).
- Het datamodel van de Vicrea applicatie was niet beschikbaar. Het analyseren van de wijze waarop de applicatie werkt en de wijze waarop de gegevens in de applicatie zijn opgeslagen is daarmee een stuk complexer geweest.
- Voor het bewerken en extraheren van de kaartgegevens is een specialistisch bedrijf (Geodan) benaderd. Pas na zoeken op internet en downloaden van hulpprogramma's konden de werkzaamheden met goed gevolg worden uitgevoerd.
- Afstemmen en terugkoppelen van de juiste voortgangsstrategie heeft de nodige tijd gekost.

Een paar voorbeelden:

- adressen blijken in de applicatie in meerdere tabellen opgeslagen te zijn;
- kaartmateriaal blijkt niet optimaal te zijn;
- toevoegen naamsaanduiding van kadastrale percelen via koppeling met Stuf-Tax gegevens is arbeidstijdintensief geweest;
- definiëren en uniek maken gebouwen is arbeidsintensief geweest;
- de in 1^e instantie opgeleverde output van het externe bedrijf was op bepaalde punten onvolledig en op bepaalde punten dubbel;
- correcties waren in een aantal gevallen noodzakelijk door verschuivingen;
- correcties waren in een aantal gevallen noodzakelijk door verwijzingen van perceelaanduidingen in belendende percelen;
- correcties waren in een aantal gevallen noodzakelijk omdat percelen niet in de Stuf-Tax gegevens voorkwamen;
- correctie op koppeling gebouwen en percelen in een aantal gevallen noodzakelijk vanwege bebouwing op scheiding percelen;
- in een aantal gevallen waren onvoldoende onderbouwende gegevens aanwezig om gebouwen te onderscheiden;
- terugplaatsen van gegevens in de Vicrea applicatie was lastig. In de applicatie lijkt het of er sprake is van een drietal tabellen, maar in de database staat een exponentieel aantal hiervan.

Eerst in november 2003 kon Geodan de juiste gegevens in de Oracle Spatial tabellen van de Spatial Editor van Vicrea plaatsen. Hiervoor heeft Geodan software moeten aanschaffen om die gegevens te kunnen converteren. Ongeveer 93% (36.207 van de 38.942) WOZ-objecten kon gekoppeld worden. Hiervan konden niet gekoppeld worden 1.265 WOZ-objecten, die zich laten uitsplitsen in 250 garageboxen, 230 vrijstaande woningen, 199 trafo's, 126 rijwoningen, 115 etagewoningen, 102 hoekwoningen, 92 2/1 kapwoningen, 152 overige objecten en 1.470 WOZ-objecten, omdat deze niet op de kaart voorkwamen.

Start

Beschikbare gegevens bij conversie woz-bestanden naar pilot →

gebouw:

- gebouwgeometrie

verblijfseenheid

- aanduiding hoofdadres
- aanduiding nevenadressen
- bouwjaar

- inhoud
- status
- vloeroppervlakte

Deze gegevens waren wel beschikbaar maar (nog) niet authentiek gemaakt.

Authentiek maken:

Voor het authentiek maken van de gegevens zijn met name de brondocumenten bouwvergunning (a), lichte bouwvergunning (b), melding bouwwerk(c), sloopvergunning (f) en gebruiksvergunning (g) – zoals benoemd in de “Grondslagen Basis Gebouwenregistratie” – van belang.

SVHW beschikt over deze brondocumenten vanaf 1976 en een relatie tussen het brondocument en de verblijfseenheid. De gegevens van voor 1976 zijn in 1976 ter plaatse opgenomen en vastgelegd in (nog beschikbare) documenten. Het bij het SVHW terugzoeken van brondocumenten van voor 1976 is zeer arbeidsintensief gebleken. In 1980 is op verzoek van de toenmalige gemeente Numansdorp een archiefonderzoek naar bouwvergunningen uitgevoerd. Het terugvinden van deze vergunningen en het leggen van de relatie tussen de bestaande adressen bleek toen zeer arbeidsintensief; gemiddeld 4 vergunningen per uur. Deze situatie is voor nagenoeg alle gemeenten gelijk. Daarom heeft SVHW afgezien van het terugzoeken van brondocumenten ouder dan 1976. Ergo op basis van conversie en beschikbare brondocumenten zijn een aantal entiteiten aldus authentiek gemaakt.

Niet authentiek zijn nog de wel beschikbare inhoud en oppervlakte. Hiervoor zijn geen expliciete brondocumenten beschikbaar. De inhoud en/of oppervlakte, zoals vermeld op de bouwvergunningen komt zelden overeen met de feitelijke inhoud en/of oppervlakte. Ten behoeve van belastingadministratie en woz-administratie heeft SVHW vanaf 1976 de oppervlakte en inhoud zelf berekend op basis van de bouwvergunningen en of eigen inmetingen. Deze berekeningen liggen vast in zeg maar “ambtelijke verklaringen”, de uitkomsten van de berekeningen liggen ook vast in deze verklaringen, alsmede in de digitale administraties. Aldus zijn ook inhoud en oppervlakte authentiek gemaakt.

Vorenstaande entiteiten van gebouw en verblijfseenheid zijn dus nagenoeg geheel op basis van geautomatiseerde conversie van de woz-administratie geregistreerd en authentiek gemaakt.

Nog niet beschikbare gegevens

Nog niet beschikbaar waren:

gebouw:

- parkeerplaatsen
- technische ruimten
- gemeenschappelijke verkeersruimten
- hoogste bouwlaag
- laagste bouwlaag

te verkrijgen door:

- onderzoek ter plaatse
- onderzoek bouwvergunning, ambtelijke verklaring
- idem
- idem + woningen Geotax
- idem + woningen Geotax

verblijfseenheid:

- aantal bijgebouwen
 - interne bergingen
 - bouwkundige bestemming
 - hoogste bouwlaag
 - laagste bouwlaag
 - toegankelijkheid
 - toegestaan afwijkend gebruik
- Geotax
 - onderzoek bouwvergunning, ambtelijke verklaring
 - Geotax
 - Geotax
 - Geotax
 - onderzoek bouwvergunning, onderzoek ter plaatse + ambtelijke verklaring
 - Geotax

Omvang proefgebieden

- ca. 1800 verblijfseenheden
- objecten zijn uit bestaande administraties geselecteerd en op papier afgedrukt, waardoor een aantal gegevens op papier beschikbaar waren.
- vanwege problemen met de pilot applicatie heeft geen invoering van deze gegevens plaatsgevonden.
- het bij elkaar verzamelen uit de beschikbare geautomatiseerde systemen van de aan te vullen gegevens voor deze 1800 verblijfseenheden vraagt ca. 8 uur
- het verwerken van de gegevens hebben wij geraamd op:15 verblijfseenheden per uur; is overigens afhankelijk van functionaliteit van de applicatie.
- het uitvoeren van de onderzoeken ter plaatse is gecombineerd met andere werkzaamheden voor de WOZ, dus hiervoor heeft geen expliciete tijdregistratie plaatsgevonden. Wel kan op basis van ervaringen een goede schatting gemaakt worden. Het ter plaatse constateren en registreren van de ontbrekende gegevens vraagt 1 uur voor 40 verblijfseenheden.

Beheerfase

- de omvang van de mutatiegraad is ca. 5 – 7 % per jaar
- het verzamelen en registreren van de mutaties is nagenoeg volledig vergelijkbaar met het verzamelen en registreren van de mutaties voor de uitvoering van de Wet WOZ. De bijhouding van de authentieke gebouwenregistratie, waarbij expliciet rekening is gehouden met de specifieke aspecten van deze registratie vraagt per mutatie ca. 35 minuten.

Getallen SVHW	80.000 verblijfseenheden
	200.000 inwoners
	6% mutaties (stel)
	4.800 mutaties
	2.800 uur jaarlijkse bijhouding authentieke gebouwenregistratie (SVHW)

Shared services het vervolg

Het SVHW is een samenwerkingsverband (gemeenschappelijke regeling; openbaar lichaam) van (inmiddels) 15 gemeenten en twee waterschappen. Het SVHW verzorgt voor haar deelnemers:

- de heffing en invordering van lokale belastingen;
- de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken;
- de administratie van vastgoedgegevens;
- het verstrekken van vastgoedgegevens aan de deelnemers en derden.

De vastgoedgegevens van het SVHW omvatten de gegevens van kadastrale percelen, gebouwen, eigenaren, gebruikers en geometrie, aangevuld met de specifieke gegevens benodigd voor de uitvoering van de taken van het SVHW. Deze gegevens worden door het SVHW verzameld, geregistreerd en bewerkt en zijn beschikbaar voor alle deelnemers. De effectiviteit van de benutting van de gegevens is tot nog toe in belangrijke mate afhankelijk van de beschikbare hard- en software van de respectieve deelnemers. In de huidige situatie is de kadastrale registratie en een deel van de administratieve gebouwgegevens van het SVHW on-line raadpleegbaar door de deelnemende gemeenten en waterschappen. Daarnaast levert het SVHW maandelijks de kadastrale kaart (LKI) en de grootschalige basiskaart (GBKN) aan de deelnemers. Dit digitale kaartmateriaal wordt vervolgens ook maandelijks door de deelnemers in hun respectieve systemen verwerkt. Dit is mogelijk omdat er bij de uitwisseling van digitaal kaartmateriaal gebruik kan worden gemaakt van de hiervoor bestaande standaard

uitwisselingsformaten. Er zijn weliswaar meerdere uitwisselingsstandaards, maar het SVHW beschikt over de mogelijkheid de deelnemer de gegevens conform de eigen standaard te leveren.

Daarnaast benut één van de deelnemende waterschappen de vastgoedgegevens van het SVHW ook voor eigen toepassingen voor haar GIS-systeem, eigendommen- en vergunningenregistratie. Hiertoe wordt gebruik gemaakt van de hardware van het SVHW en koppelingen met de bestanden van het SVHW met de bestanden/applicaties van het betreffende waterschap. Dit meervoudige gebruik van dezelfde gegevens voldoet weliswaar aan de informatie behoefte van het betreffende waterschap, maar heeft als nadeel dat er sprake is van een zekere onderlinge afhankelijkheid voor wat betreft hard- en software. Deze afhankelijkheid vormt in zekere zin een belemmering voor het optimaal uitrollen van het shared services concept.

Naast het hiervoor aangegeven gezamenlijke gebruik van dezelfde gegevens en het kunnen raadplegen van de SVHW-gegevens voor het beantwoorden van ad-hoc vragen van en door de deelnemers, bestaat er bij het SVHW de ambitie tot een geavanceerdere toepassing van het shared services concept. De ambitie van het SVHW behelst het continu beschikbaar stellen van de basis vastgoedgegevens aan haar deelnemers, op een wijze dat deze systeem onafhankelijk door de deelnemers kunnen worden aangewend.

Deze ambitie is gekoppeld aan de pilot authentieke gebouwenregistratie van het ministerie van VROM. Desgevraagd heeft het SVHW in 2003 besloten deel te nemen aan deze pilot. Deze pilot is door VROM inmiddels afgerond, waarbij het SVHW nog nadere invulling moet geven aan het verlengde deel, dat specifiek betrekking heeft op de ambitie van het SVHW inzake het shared services concept.

De inmiddels afgesloten pilot over de authentieke gebouwenregistratie heeft ons o.a. geleerd dat uitbreiding van de bestaande gegevensverzameling van SVHW met entiteiten, die men in algemene zin toekent aan een (authentieke) gebouwenregistratie zeer goed mogelijk blijkt. Ook hebben we geleerd dat de effectiviteit in belangrijke mate afhankelijk is van goede software, alsmede dat deze software nog niet beschikbaar is. Ook dit laatste aspect vormt een handicap bij het realiseren van de ambitie van het SVHW.

In het kader van het verder brengen van het shared services concept heeft de directie van het SVHW alle deelnemers bezocht, geïnformeerd over onze mogelijkheden en bevraagd naar hun wensen. Hierbij is onzerzijds geen helder beeld ontstaan van de informatiebehoefte van de deelnemers. De indruk is ontstaan dat we door het ontbreken van een werkende inzichtelijke applicatie een te abstract verhaal hielden. Wel was iedereen geïnteresseerd in het feitelijk aanschouwen van onze gegevens, binnen onze applicaties. Ook zag men wel algemene mogelijkheden voor het verder benutten van de reeds bij de deelnemers aanwezige SVHW-informatie, maar deze schetsen hadden een zodanig hoog abstractieniveau, dat we daar nog weinig mee kunnen aanvangen. Hierin zagen we overigens een bevestiging van onze vermoedens, dat men wel degelijk iets ziet in het verder uitwerken van het reeds bestaande shared services concept, maar dat we dit wel expliciet aan de deelnemers moeten aanreiken.

Gelet op voornoemde ervaringen en de ICT-ontwikkelingen binnen de SVHW-organisatie hebben we inmiddels onderstaande vervolgstappen gepland:

1. Voorlichtingsbijeenkomst voor medewerkers deelnemers

Uit de bezoeken aan de deelnemers is gebleken dat er behoefte bestaat aan meer en uitvoerige voorlichting over de mogelijkheden van verdere benutting van de SVHW-gegevens. SVHW gaat dit vorm geven door een "massale" voorlichtingsbijeenkomst voor zoveel mogelijk medewerkers (van zoveel mogelijk verschillende disciplines) van de deelnemers. Bij de bezoeken heeft iedereen

aangegeven hieraan behoefte te hebben. Het programma voor deze voorlichting moet nog in concreto worden uitgewerkt, maar zal zo min mogelijk theoretisch en zoveel mogelijk praktijk gericht zijn en ziet er op hoofdlijnen als volgt uit.

- a. korte schets en nadere kennismaking met het SVHW
- b. een presentatie op hoofdlijnen van de applicaties waarmee SVHW werkt
doelstelling:
 - laten zien welke gegevens we hebben
 - laten zien wat we met deze gegevens doen
- c. geven van een schets van de gegevens, die nu al beschikbaar zijn voor de deelnemers
 - gebleken is dat gezien vanuit de totale organisatie van de deelnemers er onvoldoende bekend is over welke gegevens men nu al direct kan beschikken
- d. het benoemen van de verdere gebruiksmogelijkheden

2. Enquêteren deelnemers

Als vervolg op de voorlichtingsbijeenkomst stellen we een enquête op met de vraag wat de deelnemers, naast de bestaande mogelijkheden, voor wensen hebben ten aanzien van door ons te leveren vastgoedinformatie. Deze enquête bevat zowel de vraag welke informatie men wil, als de vraag hoe frequent men dat wil, als de vraag op welke wijze men deze informatie wenst te ontvangen. Het gaat hierbij zowel om open vragen als gerichte vragen over soorten van gegevens, frequentie en medium, maar ook gericht op specifieke disciplines binnen de organisatie van de deelnemer (bouw en woningtoezicht, handhaving, vergunningverlening, ruimtelijke ordening, brandweer, veiligheid etc.)

3. Optimaliseren on-line raadpleegfunctionaliteit

In het eerste kwartaal van 2004 vernieuwt SVHW haar software in belangrijke mate. In het verlengde hiervan wordt ook de on-line raadpleegfunctionaliteit uitgebreid.

Iedere deelnemer krijgt de mogelijkheid on-line de volgende gegevens te kunnen raadplegen:

- a. de gegevens van alle gebouwen
- b. het woz-taxatieverslag
- c. de kadastrale informatie
- d. de geometrie van de gebouwen
- e. de geometrie van de kadastrale percelen

4. Uitwerken enquêteresultaten

De enquêteresultaten worden uitgewerkt en voorzien van een reactie over de mogelijke haalbaarheid op korte en/of langere termijn. Op dit moment voorzien we in aanvulling op de bestaande dienstverlening de volgende mogelijkheden:

- a. het in navolging van de huidige praktijk met de digitale kaarten periodiek (bijv. maandelijks) leveren van digitale administratieve informatie over percelen, gebouwen, eigenaren en gebruikers;
- b. het creëren van de mogelijkheid dat de deelnemer in eigen huis op ieder moment vooraf gedefinieerde bestandselecties vervaardigt en digitaal beschikbaar krijgt ten behoeve van de eigen informatievoorziening in eigen applicaties;
- c. het creëren van een toepassing voor het flexibel maken van eigen bestandselecties door de deelnemer;
- d. het ontwikkelen van een standaard uitwisselingsformaat voor administratieve gegevens (voor kaartmateriaal is dit er immers al).